NORDVIK

Dampsaga allé 15

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dampsaga allé 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Kontaktinfo
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026

Nøkkelinformasjon



Pen 3-roms eierleilighet i 4. etasje med sentral beliggenhet | Vestvendt balkong | Heis | a-konto varmtvann/fyring inkl.

Prisantydning	**3 900 000,-**
Totalpris	**3 900 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 280,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Dampsaga Allé 15 - Presentert av Andreas Christophersen i Nordvik Bolig!

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Saga Atrium fra 2017, med gangavstand til Jessheim stasjon og sentrum. Boligen ligger i 4. etasje med heis og har en åpen, luftig stue- og kjøkkenløsning med utgang til overbygd balkong på ca. 8 m². Innendørs bys det videre på to fine soverom, samt flislagt bad med gulvvarme og balansert ventilasjon. Ekstern bod på 5 m² medfølger på bakkeplan ved inngangsdøren. Sameiet har også en herlig felles takterrasse. Grunnpakke tv/internett samt a-konto varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Eiendommen ligger i et nyetablert, moderne og svært attraktivt boligområde midt på Jessheim, med umiddelbar nærhet til Jessheim Storsenter og togstasjon.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Boligen ligger i 4. etasje med heis og har en åpen, luftig stue- og kjøkkenløsning med utgang til overbygd balkong på ca. 8 m².





Stuen fremstår som meget lys, åpen og luftig.

Store, tilnærmet fulldekkende vindusflater strekker seg fra gulv til tak og flommer rommet med naturlig lys.





Den åpne løsningen gir en flytende overgang til kjøkkenet og skaper en perfekt sosial sone med god plass til både sofagruppe og spiseplass.

Fra stuen er det direkte utgang via en stor glassdør til en herlig, overbygd balkong på ca. 8 m².





Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene, og har rekkverk i metall og glass.





Kjøkkenet har en praktisk og stilren innredning i en pen L-løsning med tidsmessige, slette hvite fronter og en benkeplate i lyst trelaminat.





Veggsonene bak både oppvaskkummen og platetoppen er utstyrt med moderne spruteplater av glass. Disse gir kjøkkenet et minimalistisk preg, er svært enkle å holde rene, og beskytter veggene effektivt mot vannsøl og matsprut.

En perfekt sosial sone med plass til spisebord hvor venner og familie kan samles til hyggelige måltider.







Velkommen inn!

Her finner du leilighetens sikringsskap med moderne automatsikringer lett tilgjengelig på veggen. Det balanserte ventilasjonsaggregatet fra byggeår er diskret plassert i himlingen.





Leiligheten har to lune og behagelige soverom med god atmosfære.

Hovedsoverommet er innredet med en stor og praktisk skyvedørsgarderobe med slette, hvite fronter som strekker seg i full høyde.





Bak skyvedørene skjuler det seg et romslig lagringsrom som er perfekt for oppbevaring av klær. Dette gir ny eier en unik mulighet til å skreddersy og bygge oppbevaringsløsninger helt etter eget ønske.

På gulvet er det lagt en pen parkett, og veggene er holdt i lyse, tidsmessige farger.




Det andre soverommet er holdt i samme standard og passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.

Flislagt og moderne bad utstyrt med behagelig gulvvarme under tidløse, grå gulvfliser.





Badet inneholder en pen og romslig servantinnredning med glatte, hvite skuffer, nedfelt servant og et stort, tilpasset speil med integrert lysarmatur over.

Videre er rommet utstyrt med et veggmontert og plassbesparende toalett, samt et funksjonelt dusjhjørne med svingbare glassdører, regnfallsdusj og separat hånddusj.





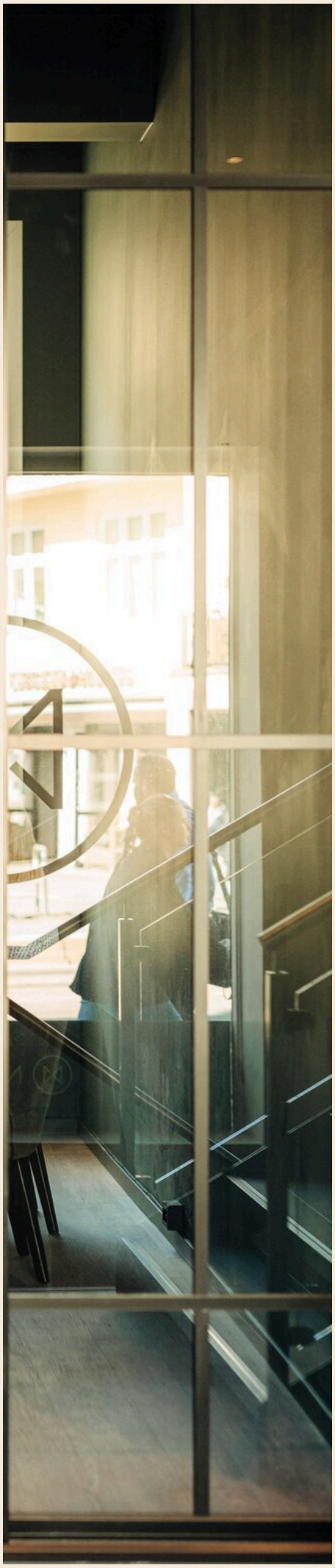


Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0077/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dampsaga allé 15, 2053 JESSHEIM
Gnr 135, bnr 907, snr 43 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Selgere
Tina Helene Westengen Streitlien
Pål Jørgen Streitlien

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 011 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 1 og soverom 2.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig sportsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom 1 og soverom 2. Det er utgang fra stuen til en balkong på ca. 8 m².

Standard
Entré
Velkommen inn! Entréen gir et godt førsteinntrykk av den moderne leiligheten fra 2017. Her finner du leilighetens sikringsskap med moderne automatsikringer lett tilgjengelig på veggen. Det balanserte ventilasjonsaggregatet fra byggeår er diskret plassert i himlingen.

Stue
Stuen fremstår som meget lys, åpen og luftig. Store, tilnærmet fulldekkende vindusflater strekker seg fra gulv til tak og flommer rommet med naturlig lys. Den åpne løsningen gir en flytende overgang til kjøkkenet og skaper en perfekt sosial sone med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Det er lagt en pen, lys parkett på gulvet, og de hvitmalte veggene gir et stilrent og tidsmessig inntrykk. Rommet oppleves svært komfortabelt takket være balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Fra stuen er det direkte utgang via en

stor glassdør til en herlig, overbygd balkong på ca. 8 m² med rekkverk i metall og glass, som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommermånedene.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk og stilren innredning i en pen L-løsning med tidsmessige, slette hvite fronter og en benkeplate i lyst trelaminat. Veggsonene bak både oppvaskkummen og platetoppen er utstyrt med moderne spruteplater av glass. Disse gir kjøkkenet et minimalistisk preg, er svært enkle å holde rene, og beskytter veggene effektivt mot vannsøl og matsprut. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over platetoppen er det montert en hvit avtrekksvifte med komfyrvakt, og det er installert lekkasjesikring med sensor i underskapet. Det er montert justerbare spotbelysninger i himlingen som sikrer gode arbeidsforhold på kjøkkenbenken. Overflater på vegger, himling og benkeplate er i normal stand ut fra alder. Det er registrert normal bruksslitasje som hakk/merker på innredningen og parketten, samt noe overfladisk fuktsvell på parketten ved oppvaskmaskinen og innvendig i en kjøkkenskuff. Det er utført fuktsøk med normale verdier, og det er ingen registrert knirk i gulvet.

Bad
Flislagt og moderne bad utstyrt med behagelig gulvvarme under tidløse, grå gulvfliser. Veggene er kledd med store, klassiske hvite fliser som gir et lyst og luftig inntrykk, og himlingen har integrerte downlights som sikrer god og jevn belysning i hele rommet. Badet inneholder en pen og romslig servantinnredning med glatte, hvite skuffer, nedfelt servant og et stort, tilpasset speil med integrert lysarmatur over. Videre er rommet utstyrt med et veggmontert og plassbesparende toalett, samt et funksjonelt dusjhjørne med svingbare glassdører, regnfallsdusj og separat håndusj. Det er også opplegg og god plass for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning holder en normal standard basert på alder og bruk.

Soverom
Leiligheten har to lune og behagelige soverom med god atmosfære. Hovedsoverommet er innredet med en stor og praktisk skyvedørsgarderobe med slette, hvite fronter som strekker seg i full høyde. Bak skyvedørene skjuler det seg et romslig lagringsrom som er perfekt for oppbevaring av klær. Det er ingen fast innredning i garderoben i dag, noe som gir ny eier en unik mulighet til å skreddersy og bygge oppbevaringsløsninger helt etter egne ønsker og behov. På gulvet er det lagt en pen parkett, og veggene er holdt i lyse, tidsmessige farger. Det andre soverommet er holdt i samme standard og passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor. Det balanserte ventilasjonsanlegget sørger for et optimalt og friskt inneklima hele døgnet, noe som legger til rette for en god natts søvn.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjon - årlig service utført av Bravida, på vegne av Styret.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av callinganlegg i 2025/2026 etter lynnedsalg.

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: I april 2024 opplevde sameiet oversvømmelse i garasjeanlegget. Oversvømmelsen skyldtes tette avløpsrør fra kommunen, som slo tilbake i sluket i teknisk rom. Oversvømmelsen ble oppdaget tidlig og det ble rekvirert spylebil raskt. Teknisk rom og garasjeanlegg ble vasket og desinfisert for bakterier i to omganger. Hendelsen ble oppgjort som forsikringssak.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: I april 2024 opplevde sameiet oversvømmelse i garasjeanlegget. Oversvømmelsen skyldtes tette avløpsrør fra kommunen, som slo tilbake i sluket i teknisk rom. Oversvømmelsen ble oppdaget tidlig og det ble rekvirert spylebil raskt. Teknisk rom og garasjeanlegg ble vasket og desinfisert for bakterier i to omganger. Hendelsen ble oppgjort som forsikringssak.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: I november gjennomførte styret en organisert lufting av radiatorer for de som meldte behov for dette. Problemet med kalde radiatorer kan oppstå ved oppstart på høsten når anlegget skrues på. Ikke vært problem i denne leiligheten.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten ble kjøpt ny i 2017, areal fremkom ifm. salg. Ikke utført arealoppmåling etter det. Blir utført takstrapport ifm. salg hvor areal fremkommer.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Thomas Togstadhagen Vestrum

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner som ut fra byggeår og synlige forhold fremstår hovedsakelig utført i betong og murverk. Etasjeskiller utført som betongkonstruksjoner. Ytterligere konstruksjonsoppbygning er i hovedsak skjult og er ikke verifisert. Utvendige bygningsdeler og bærende konstruksjoner inngår i hovedsak i byggets felles bygningsmasse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad – Overflater – gulv: TG2 vurderes da høyden på vanntett sjikt med manglende oppkant over flislagt gulv ved terskel avviker fra dagens referansenivå (TEK17). Det er undersøkt for bom (hulrom) under flis, det registreres stedvis hulrom under flis, det er ikke observert tegn til riss eller sprekker i flisfuger og flisene virker til å sitte godt fast.
- Bad – Sanitærutstyr og innredning: TG2 vurderes da det registreres stedvis fuktsvelling i innvendige overflater i skuff. Forholdet representerer en lokal materialsvekkelse. Innredning og sanitærutstyr for øvrig fremstår med normal alder- og bruksrelatert slitasje.
- Bad – Dokumentasjon for våtrom: TG2 vurderes fordi det ikke er fremlagt dokumentasjon som verifiserer utførelsen av den aktuelle baderomskabinen i samsvar med dokumentasjonskravene. Godkjenning dokumenterer produktet, men verifiserer ikke utførelsen av den aktuelle baderomskabinen.
- Kjøkken: TG2 vurderes da det registreres fuktsvelling i parkettgulvet ved oppvaskmaskin samt stedvis fuktsvelling og øvrige overflateskader på kjøkkeninnredningen. Fuktsøk av tilgjengelige overflater ved gulvet indikerte normale fuktverdier på befaringsdagen. Øvrige tilgjengelige deler av kjøkkenet fremstår i hovedsak med normal alder og bruksrelatert slitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking med 73 mm hullbor til tilstøtende vegg er ikke foretatt. Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin, hvor konstruksjonen ikke inneholder tilgjengelige trebaserte bygningsdeler egnet for fuktmåling ved hulltaking. Det ble utført fuktsøk av tilgjengelige gulv- og veggoverflater tilstøtende våtrommet, hvor det ble indikert normale fuktverdier på befaringsdagen.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Integrerte hvitevarer som kjøleskap/kombiskap, oppvaskmaskin, komfyr, stekeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvvarme på bad, vannbåren varme til radiatorer forøvrig.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 280,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, felles bygningsforsikring, brøyting, trappevask, normalt vedlikehold m.m.

Felleskostnader kr 2 094,44,-
Fjernvarme kr 697,97,-
TV/Bredbånd kr 488,00,-

På grunn av prisstigning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 10 710,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Første halvår vi 2026 var beløpet på 6 196,-. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer halvårlig.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Kabel-tv/internett fra Telia med grunnpakken inkludert i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 967 396,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 869 584,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Saga Atrium, orgnr. 918445153

Om sameiet
Sameiet Saga Atrium er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 135, bnr.907 i Ullensaker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg. Sameiet består av 60 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (lokale/forretning) og 1 næringsseksjon (p-plasser). Forretningsfører er OBOS.

Styrets utførte oppgaver i 2025-2026:
· Utskifting av tak lys i garasjeanlegg
· Gjennomført vår og høstdugnader- 4 dager-
· Vårdugnad- gjennomført over 2 dager: vasket svalganger med glassrekkverk, rydding fellesarealer, vask av søppelbrønner, spyling av utvendig arealer, vask av glassrekkverk på takterrasse
· Høstdugnad: Klipping av hekk, vask av svalganger, vask og rydding av utearealer
· Garasjevask ble utført av Akershus maskin senter
· Oppmerking av garasjeplasser utført av TGS
· Brøyteavtale med Akershus Maskin Senter
· Reparasjon av calling anlegg etter lyn nedslag
· Malt alle tre plattinger
· HMS arbeid
· Styret har inngått Norgespris på fjernvarme og strøm leverandør.
· 2025 -Q4 Ny Telia avtale- reforhandlet og fått en bedre avtale
· 2025- Q1 Ny forsikringsavtale skiftet fra IF til Tryg. Bedre vilkår.
· Fått etablert egen beholder for glass og metall ved søppel brønnene.
· Sameiet har utført de årlige service avtalene: Kone heis,

Nassu Norport (garasjeport), Bravida med ventilasjon, Rør, elektro og brann.
· Q1 2026 Inngått ny avtale fra Ingeborg lås og beslag til Låsia AS om vedlikehold alle dører i Fellesanlegg.
· Gartner arbeid i felles arealer er utført av Anne-Lena Sundt Iversen, Kjell Larsen og Kai Hartmann.
· Styret har i tillegg utført enkelte vaktmester tjenester som blant annet skifte av lyspærer.
Styrets oppfatning er at det er et godt bomiljø i sameie. Sameie har avholdt fire styremøter i perioden.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 488,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 255 879,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 320 169,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad 1-2 ganger årlig.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameiet har bestemmelser ved dyrehold som må følges.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3670329

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 354 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med internveier, trær, prydbusker og diverse beplantning. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Ullensaker er vedlagt salgsoppgaven.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Leiligheten i Dampsaga allé har en meget sentral beliggenhet på Jessheim øst i Ullensaker kommune. Her bor du i et nyere og moderne boligområde med grønne og parklignende gårdsrom, perfekt for deg som ønsker en tidsmessig bolig med kort vei til sentrum. Den daglige logistikken er bemerkelsesverdig enkel. Nærmeste matbutikk ligger kun et par hundre meter fra døren, og det er flere skoler og barnehager i nabolaget, deriblant Allergot ungdomsskole.

Service og Fasiliteter
For en større handel, et rikt utvalg av shoppingmuligheter eller en hyggelig kveld ute, er Jessheim Storsenter og Storgata en kort spasertur unna. Her finner du et bredt spekter av servicetilbud, spisesteder, utesteder og kaféer med alt av bymessige fasiliteter. Her finner du også Ullensaker Kulturhus som lokker med bibliotek, et variert program, forestillinger og tre kinosaler.

Kollektivt og Pendling
Fra boligen er det meget god offentlig kommunikasjon. Jessheim stasjon ligger kun noen minutter unna, med hyppige avganger til både Oslo og Gardermoen. Toget til Oslo S går hver halvtime, og reisetiden inn til hovedstaden er på cirka 39 minutter, noe som gjør boligen ideell for pendlere.

Friluftsliv og Fritid
For trening og rekreasjon er mulighetene unike og varierte. Flere treningssentre, som Spenst, ligger i umiddelbar nærhet. En kort sykkel- eller gåtur tar deg til Nordbytjernet – en ekte oase i byen vår. Rundt det flotte tjernet er det godt tilrettelagt med turveier, og om sommeren kan du nyte bade- og fiskebrygger, sandstrender og volleyballbaner. Når isen og snøen legger seg om vinteren, forvandles området til en fin arena for skøyter og ski. Er du glad i skog og mark, ligger Langelandsfjellet (ofte omtalt som Jessheimmarka) like i nærheten. Området har en lang rekke stier i et variert terreng, lysløype for mosjonister og terrengsyklister i alle aldre, samt flotte oppkjørte skiløyper på vinteren (se jessheimmarka.no for mer info).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.01.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/kontor/forretning i reguleringsplan for Saga Atrium vedtatt 15.12.2014.

Avsatt i kommuneplanen til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende vedtatt 23.03.2021.
Avsatt i kommunedelplan for Jessheim til kombinert bebyggelse og anleggsformål vedtatt 16.06.2014.
Grenser inntil reguleringsplan for Saga Terrasse vedtatt 02.02.2016 og bebyggelsesplan for Del av Dampsaga vedtatt 04.05.1994.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/135/907/43:
11.10.2007 - Dokumentnr: 815513 - Utbyggingsavtale
Gjelder del av bnr 515 og bnr 36
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:907
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2011/185161-1/200
Veket for: Urådighet 2011/185161-2/200
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:907
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2016 - Dokumentnr: 1104316 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/4006

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Visning/overtagelse per stk. kr. 1.500,-
Innhenting av dokumenter grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave og kostnad for utsatt betaling kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 1 500,-
Fotografering ca. kr. 4.500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Petter Christophersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91869050

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dampsaga allé 15

Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Jessheim skole og ressurssente...	**10 min**
484 elever, 21 klasser	0.8 km
Døli skole (1-7 kl.)	**15 min**
409 elever, 20 klasser	1.2 km
Skogmo skole (1-7 kl.)	**18 min**
360 elever, 19 klasser	1.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl...	**7 min**
330 elever, 14 klasser	0.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	**16 min**
358 elever, 26 klasser	1.3 km
Jessheim videregående skole	**16 min**
1150 elever, 63 klasser	1.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	**17 min**

Offentlig transport

Dampsaga allé	**3 min**
Linje 436, 437, 438, 440, 450	0.2 km
Jessheim stasjon	**6 min**
Linje R13, R13x	0.5 km
Oslo Gardermoen	**12 min**

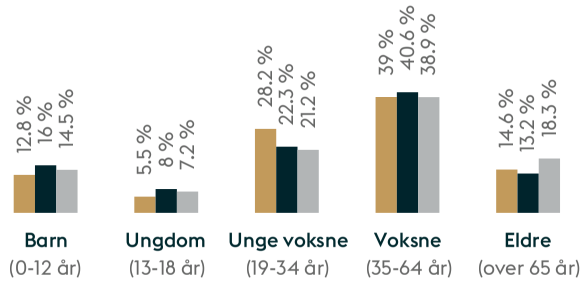
Barnehager

Skogmo Park barnehage	**11 min**
Skogmo Park barnehage (0-5 år)	**11 min**
53 barn	0.9 km
Verkensveien barnehage (1-5 år...	**14 min**
52 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter	**2 min**
Kiwi Gystad	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim øst	2 728	1 386
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Sport

Allergot ungdomsskole	6 min
Jessheim skole	10 min
Spenst Jessheim	2 min
Fresh Fitness Jessheim	12 min

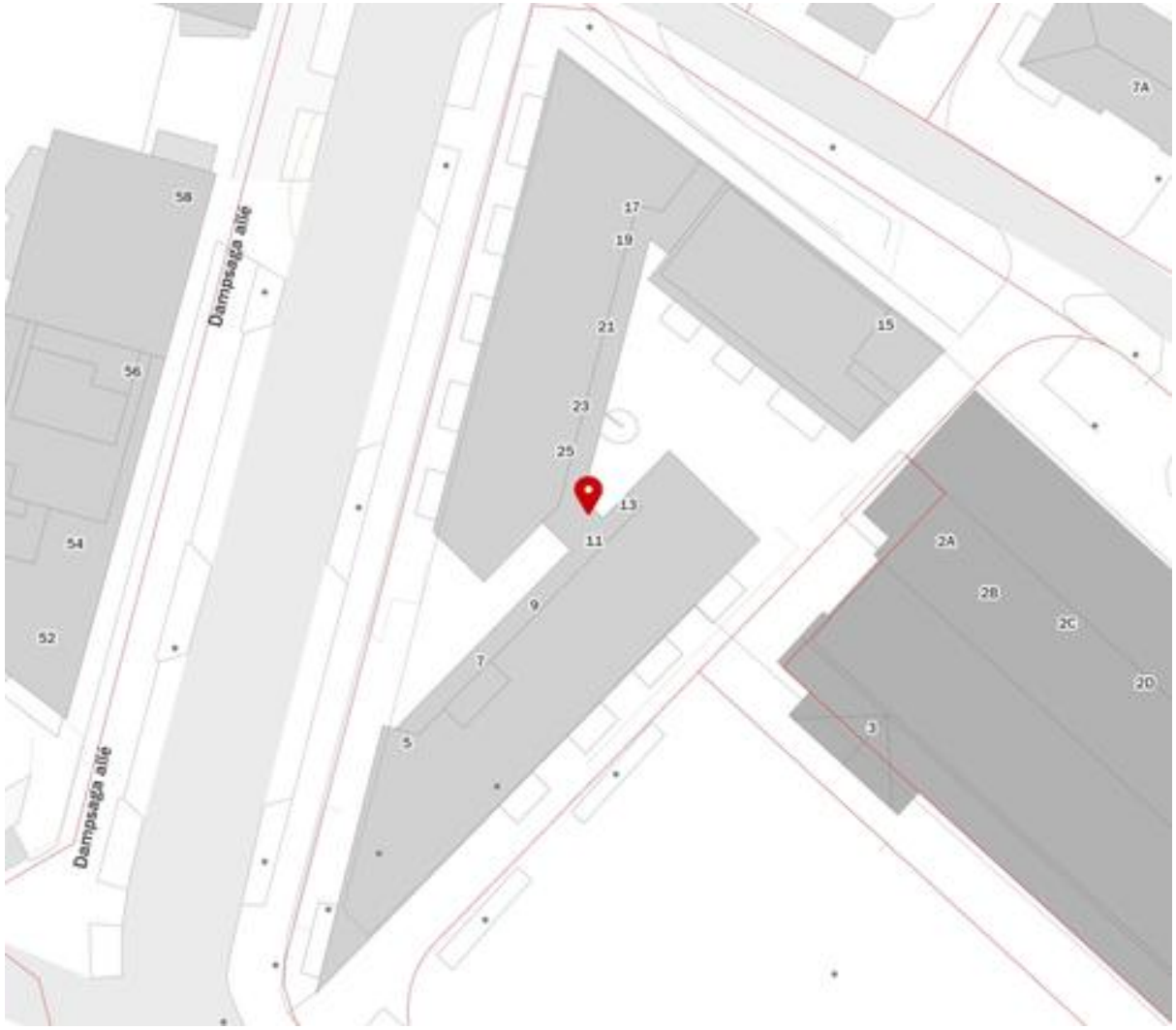
«Kort vei til alle fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Eiendom

Adresse	**Dampsaga allé 15, 2053 Jessheim**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**Ullensaker**
Gnr / Bnr	**135 / 907**

Sak

Hjemmelshaver	**Tina og Pål Jørgen**
Oppdragsgiver	**Pål Jørgen**
Befaringsdato	**10.08.2026**
Rapportdato	**11.08.2026**
Rapportnr.	**7B4FACF6**

Takstmann
Thomas Togstadhagen Vestrum
Bygningssakkyndig
Valhallavegen 10
2060 Gardermoen
92299739
thomas@vestrumtaksering.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**8**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**4**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**1**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**9**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**25**
5.	Avslutning	**28**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår generelt som vedlikeholdt og med en standard som er forenlig med byggeår. Det er registrert enkelte vesentlige avvik knyttet til blant annet våtrom og kjøkken, samt enkelte forhold hvor dokumentasjon eller utførelse avviker fra dagens referansenivå. Bør følges opp gjennom vedlikehold og anbefalte tiltak.

Anbefalte videre undersøkelser

Det anbefales å innhente eventuell utførelsesdokumentasjon for den prefabrikkerte baderomskabinen og den innebygde sisternen. Opplysninger om varmtvannsanlegget i fellesarealet, herunder anleggstype, vedlikeholdsansvar og servicehistorikk, bør avklares med sameiet. Sameiets dokumentasjon bør også gjennomgås for opplysninger om planlagte tiltak og vedlikeholdsbehov ved felles bygningsmasse. Øvrige anbefalinger og begrensninger fremgår under de enkelte rapportpunktene.

Dokumentasjonsmangler

Dokumentasjon som verifiserer utførelsen av den aktuelle prefabrikkerte baderomskabinen iht. NS 3600:2025+AC:2026 er ikke fremlagt.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Tina og Pål Jørgen**
Oppdragsgiver	**Pål Jørgen**
Befaringsdato	**10.08.2026**
Rapportdato	**11.08.2026**
Rapportnummer	**7B4FACF6**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Dampsaga allé 15, 2053 Jessheim**
Kommune	**Ullensaker**
Gnr / Bnr	**135 / 907**
Fnr	**—**
Snr	**43**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Selveier**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**2355 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**—**

Oppvarming
Elektrisk gulvvvarme på bad, vannbåren varme til radiatorer forøvrig.

Overordnet byggemetode
Boligblokk med bærende konstruksjoner som ut fra byggeår og synlige forhold fremstår hovedsakelig utført i betong og murverk. Etasjeskiller utført som betongkonstruksjoner. Ytterligere konstruksjonsoppbygning er i hovedsak skjult og er ikke verifisert. Utvendige bygningsdeler og bærende konstruksjoner inngår i hovedsak i byggets felles bygningsmasse.

Generelle notater
Tilstandsrapport utarbeides i forbindelse med salg av leilighet.

Rapporten bygger på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes.

Funksjonskontroller er bare gjennomført i det omfanget som er uttrykkelig beskrevet under det enkelte rapportpunktet. Det er ikke utført full teknisk funksjons- eller kapasitetskontroll av elektriske anlegg, VVS-anlegg, ventilasjonsanlegg, varmekilder, øvrige tekniske anlegg eller hvitevarer.

Hjemmelshaverne opplyser at de ikke selv har bebodd leiligheten etter kjøpet, og at leiligheten har vært utleid i hele eierperioden. Opplysninger fra hjemmelshaverne om boligens brukshistorikk, tidligere skader, funksjonsforhold og andre forhold som normalt erfares gjennom daglig bruk, bygger derfor på deres begrensede kjennskap samt eventuelle opplysninger mottatt fra leietakere og fremlagt dokumentasjon. Forhold som ikke er synlige ved befaring, og som heller ikke er kjent eller dokumentert overfor hjemmelshaverne, kan derfor foreligge uten å være omtalt i rapporten.

Avgrensning mot felles bygningsmasse:
Tilstandsrapporten gjelder i hovedsak den aktuelle bruksenheten med bygningsdeler og installasjoner som har særlig tilknytning til denne. Bygningsdeler som inngår i sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, herunder blant annet yttertak, yttervegger, grunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terreng og innvendige trapper i fellesareal, er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert med mindre annet er uttrykkelig angitt i rapporten. Avgrensningen er gjort i samsvar med de aktuelle unntakene for fellesareal i forskrift til avhendingslova. Rapporten omfatter derfor ikke en fullstendig tilstandsanalyse av sameiets samlede felles bygningsmasse etter hele omfanget i NS 3600:2025+AC:2026. Eventuelle vedlikeholdsbehov, planlagte tiltak og økonomiske forpliktelser knyttet til fellesdelene bør avklares gjennom sameiets vedtekter, vedlikeholdsplaner, årsberetninger, regnskaper, protokoller og øvrige tilgjengelige opplysninger.

DEL 3
3. Dokumentasjon

Dokumentasjon	
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Ja**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Ja**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader
Det er fremlagt SINTEF Teknisk Godkjenning for baderomskabinen. Godkjenningen dokumenterer produktet/systemet, men ikke alene utførelsen av den konkrete våtromsenheten. Det er ikke fremlagt øvrig dokumentasjon som oppfyller dokumentasjonskravene for TG0/TG1 etter NS 3600:2025+AC:2026.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
4. Etasje	65 m²	—	—	65 m²	
1.Etasje	—	5 m²	—	5 m²	Utvendig sportsbod
Sum hovedbygning	**65 m²**	**5 m²**	**0 m²**	**70 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**8 m² (oppmålt)**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Innvendige arealer er oppmålt med laser. Ved arealmåling i forbindelse med salg eller avhending av bolig benyttes bruksareal (BRA).
Hele boenheten måles og summeres i BRA.

Arealtabellen oppgis i hele kvadratmeter, der det avrundes til nærmeste hele tall.

Ved måling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dører og vinduer som går ned til gulv, i henhold til NS 3940. Mindre måleavvik kan forekomme.

Arealangivelsen innebærer således ingen vurdering eller bekreftelse av rommenes lovlighet eller godkjente bruk.

Ved måling av bruksareal der det er to eller flere bruksenheter på samme plan, måles det til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealopplysninger basert på byggetegninger.

Utvendig sportsbod er plassert i byggets fellesareal og er oppmålt i forbindelse med arealberegningen. Det er ikke fremlagt eller kontrollert dokumentasjon som verifiserer leilighetens rettslige bruksrett til den aktuelle boden. Oppmålingen innebærer derfor ikke en bekreftelse på eierskap eller eksklusiv bruksrett. Eventuell bruksrett og mulighet for omdisponering må avklares mot sameiets vedtekter, seksjoneringsdokumenter og øvrige relevante opplysninger.

Sportsboden er ikke undersøkt, beskrevet eller tilstandsvurdert utover nødvendig oppmåling. Boden inngår i sameiets felles bygningsmasse og er ikke omfattet av rapportens bygningsmessige tilstandsvurdering. Fellesarealer for øvrig er ikke oppmålt eller tilstandsvurdert.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater

Det er fremlagt godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens bruk og rominndeling. Rom som på tegningene er angitt som rom for varig opphold, benyttes tilsvarende på befaringsdagen. Det er ikke registrert synlige forhold ved takhøyde, rømningsmulighet eller lys- og luftforhold som gir grunnlag for særskilte bemerkninger innenfor rapportens undersøkelsesnivå.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling

Vegger er flislagte med sokkelflis og overgang til veggflis. Tak/himling har glatt malt/lakkert overflate av metall. Tilgjengelige overflater, fuger og overganger er visuelt undersøkt. Oppbygningen og utførelsen i overgangen mellom sokkelflis og veggflis er ikke synlig tilgjengelig og kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon. Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader, løse fliser eller andre tegn til svekkelser av betydning på befaringsdagen.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

TG1 vurderes da tilgjengelige overflater fremstår med normal tilstand sett i forhold til alder og bruk, uten registrerte skader eller svekkelser av betydning. Skjult utførelse i overgangen mellom sokkelflis og veggflis kan ikke verifiseres.

ANBEFALT TILTAK

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold og jevnlig ettersyn av fuger og overganger.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Våtrommet har flislagt gulv med sluk. Fallforhold og høydeforskjeller er kontrollert på tilgjengelige gulvflater. Høyden på vanntett sjikt med manglende oppkant over flislagt gulv ved terskel er kontrollert og avviker fra dagens referansenivå.

Bad – Overflater – gulv TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Fall ble kontrollert etter stikkprøveprinsippet utført med krysslaser. Målt høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel ble målt ca 28mm.

Fallforholdene på gulvet vurderes i utgangspunktet som tilfredsstillende og i samsvar med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. TG2 vurderes da høyden på vanntett sjikt med manglende oppkant over flislagt gulv ved terskel avviker fra dagens referansenivå (TEK17), jf. NS 3600:2025+AC:2026.

Det er undersøkt for bom (hulrom) under flis, det registreres stedvis hulrom under flis, det er ikke observert tegn til riss eller sprekker i flisfuger og flisene virker til å sitte godt fast.

ÅRSAK

Forholdet har karakter som tilsier at utførelsen er etablert etter løsninger og krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, men hvor høyden på vanntett sjikt med oppkant over flislagt gulv ved terskel avviker fra dagens referansenivå. Stedvis bom/hulrom under fliser er forenlig med mangelfull vedheft eller ufullstendig limdekning mellom flis og underlag.

RISIKO

Avvikende høyde på vanntett sjikt ved terskel gir redusert sikkerhetsmargin mot at større vannmengder kan passere terskelområdet dersom avrenningen mot sluk eller avløpskapasiteten blir utilstrekkelig. Hulrom under fliser gir økt risiko for bevegelser og lokal mekanisk belastning av flis og fuger.

KONSEKVENS

Ved større vannmengder kan forholdet medføre økt risiko for at vann når tilstøtende rom og konstruksjoner, med fare for fuktbelastning og følgeskader. Det er ikke registrert forhold som tilsier at utførelsen var i strid med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Registrert bom/hulrom under enkelte fliser kan over tid medføre redusert vedheft og utvikling av løse fliser eller skader i fuger. Det ble ikke registrert synlige følgeskader på befaringsdagen.

ANBEFALT TILTAK

Det vurderes ikke nødvendig med særskilte tiltak på bakgrunn av forholdene alene. Områder med bom/hulrom bør holdes under oppsyn. Ved utvikling av løse fliser, riss eller sprekker anbefales nærmere undersøkelse og lokal utbedring. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet anbefales vanntett sjikt med oppkant over flislagt gulv ved terskel etablert i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Det observeres sluk og klemring av plast. Ifølge fremlagt SINTEF Teknisk Godkjenning for PartAB prefabrikkert baderomsmodul er gulvet utført med foliemembran av typen Schönox WetStop-system med tilhørende tettedetaljer og slukmansjett ved sluk.
Membran, slukmansjett og øvrige tilslutninger ligger i hovedsak skjult under flislagte overflater og kan ikke undersøkes eller verifiseres ved visuell inspeksjon uten destruktive inngrep. Fremlagt SINTEF Teknisk Godkjenning dokumenterer den godkjente systemløsningen, men verifiserer ikke alene utførelsen av tettesjiktet i den konkrete baderomsmodulen.
Membran/tettesjikt er en bygningsdel med begrenset forventet brukstid og vil være utsatt for naturlig aldring over tid.

Tettesjiktet er ifølge fremlagt produktdokumentasjon utført som foliemembran. Erfaringsbasert normal funksjonstid vurderes ut fra membrantype, utførelse og belastning. Angitt funksjonstid er veiledende og er ikke en garanti for faktisk teknisk levetid. Membranen er fra byggeåret og vurderes ikke å ha usikker fremtidig funksjon på grunn av alder alene.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG1 – Svake avvik

VURDERING

TG1 vurderes da det ikke er registrert synlige avvik ved tilgjengelige deler av sluk, klemring eller tilslutninger på befaringsdagen. Fremlagt SINTEF Teknisk Godkjenning beskriver systemløsningen for baderomsmodulen. Tettesjikt og tilhørende tettedetaljer er i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon. Bygningsdelen vurderes for øvrig å ha normal tilstand sett i forhold til alder.

ANBEFALT TILTAK

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig på befaringsdagen. Det anbefales normalt ettersyn av tilgjengelige deler av sluk og tilslutninger, samt vedlikehold i samsvar med produsentens anvisninger. Skjulte deler av tettesjiktet bør hensyntas ved fremtidige inngrep eller rehabilitering av våtrommet.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Vann- og avløpsinstallasjoner, herunder servant, vegghengt WC med innebygget sisterne og sluk, er funksjonstestet på befaringsdagen. Vannmengde, vanntrykk og avrenning er kontrollert ved tapping av vann uten registrerte avvik. Sluket har tilfredsstillende vannlås, og det ble ikke registrert lekkasjer fra synlige installasjoner på befaringsdagen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING

TG1 vurderes da vann- og avløpsinstallasjonene fungerer etter hensikten på befaringsdagen. Det er ikke registrert avvik av betydning, og bygningsdelen vurderes å ha normal alders- og bruksrelatert tilstand sett opp mot byggeår.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales normalt vedlikehold, herunder jevnlig rengjøring av sluk og vannlås, samt periodisk kontroll av synlige vann- og avløpsinstallasjoner som en del av ordinært vedlikehold.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Avtrekket er funksjonstestet med et ark og fungerer etter hensikten på befaringsdagen. Det registreres at klaringen mellom
dørblad og terskel er målt til 10mm, som vurderes tilfredsstillende tilluft til våtrom.

Bad – Ventilasjon TG1 – Svake avvik

VURDERING

TG1 vurderes da avtrekket fungerer ved enkel funksjonstest på befaringsdagen, og det er registrert ca. 10 mm spalte mellom dørblad og terskel som gir mulighet for tilluft til våtrommet. Det er ikke registrert synlige eller funksjonsmessige avvik av betydning ved ventilasjonsløsningen.

ANBEFALT TILTAK

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig. Det anbefales normalt renhold og vedlikehold av avtrekksventil samt å påse at tilluftsspalten under dørbladet holdes åpen.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med svingbare dusjdører og opplegg
for vaskemaskin. Det observeres stedvis fuktsveller innvendig i skuff. Innredning og sanitærutstyr forøvrig fremstår med normal alders- og bruksrelatert slitasje.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

TG2 vurderes da det registreres stedvis fuktsvelling i innvendige overflater i skuff. Forholdet representerer en lokal materialsvekkelse. Innredning og sanitærutstyr for øvrig fremstår med normal alder- og bruksrelatert slitasje.

ÅRSAK

Skaden er forenlig med fuktbelastning over tid, eksempelvis fra vannsøl og bruk av servantområdet.

RISIKO

Videre fuktbelastning gir økt risiko for videre svelling og nedbrytning av materialet.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre ytterligere overflateskader og redusert levetid for innredningen.

ANBEFALT TILTAK

Fuktsvellet materiale bør holdes under oppsyn og utbedres eller skiftes ved behov. Videre fuktbelastning av innredningen bør begrenses.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

VURDERING

Leiligheten er beliggende i en mellometasje i en boligblokk. Det ble ikke observert gjennomføringer eller innfelte installasjoner mot kald sone som var tilgjengelige for inspeksjon. Kontroll av diffusjonssperre ved gjennomføringer mot kald sone var derfor ikke relevant eller mulig innenfor undersøkelsesnivået.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Hulltaking med 73 mm hullbor til tilstøtende vegg er ikke foretatt. Våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin, hvor konstruksjonen ikke inneholder tilgjengelige trebaserte bygningsdeler egnet for fuktmåling ved hulltaking. Det ble utført fuktsøk av tilgjengelige gulv- og veggoverflater tilstøtende våtrommet, hvor det ble indikert normale fuktverdier på befaringsdagen.

TGIU ÅRSAK

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin.

TGIU RISIKO

Når hulltaking ikke kan gjennomføres på en hensiktsmessig måte, er skjulte konstruksjoner ikke kontrollert med fuktmåling. Eventuell skjult fukt eller fuktskade kan derfor ikke utelukkes på bakgrunn av undersøkelsen.

TGIU KONSEKVENS

Eventuelle skjulte fuktforhold kan forbli uoppdaget ved en visuell og overflatebasert undersøkelse. Det ble imidlertid ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved fuktsøk på tilgjengelige gulv- og veggoverflater tilstøtende våtrommet på befaringsdagen.

TGIU ANBEFALING

Det vurderes ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser på bakgrunn av observerte forhold på befaringsdagen. Ved tegn til lekkasje, unormal fukt, lukt eller andre indikasjoner på fuktskade anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom

Det er fremlagt SINTEF Teknisk Godkjenning for PartAB prefabrikkert baderomskabin. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som verifiserer utførelsen av våtrommet i samsvar med dokumentasjonskravene angitt i NS 3600:2025+AC:2026.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

TG2 vurderes fordi det ikke er fremlagt dokumentasjon som verifiserer utførelsen av den aktuelle baderomskabinen i samsvar med dokumentasjonskravene i NS 3600:2025+AC:2026. Fremlagt SINTEF Teknisk
Godkjenning dokumenterer produktet, men verifiserer ikke utførelsen av den aktuelle baderomskabinen.

ÅRSAK

TG2 vurderes da fremlagt dokumentasjon ikke er tilstrekkelig til å oppfylle dokumentasjonskravene i NS 3600:2025. Fremlagt SINTEF Teknisk Godkjenning dokumenterer produktet, men verifiserer ikke utførelsen av den aktuelle baderomskabinen.

RISIKO

Mangelfull dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført og dokumentert i samsvar med gjeldende krav og produsentens forutsetninger.

KONSEKVENS

Manglende dokumentasjon vanskeliggjør verifisering av utførelsen og kan medføre økt usikkerhet ved senere eierskifte, reklamasjon eller skadeoppgjør.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon som verifiserer utførelsen av den aktuelle baderomskabinen, dersom slik dokumentasjon er tilgjengelig.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Overflater på vegger og himling vurderes forenlig med alder og normal bruk. Parkettgulvet observeres fuktsvell overflate ved oppvaskmaskin, det er utført fuktsøk av overflater der det på befaringsdagen indikeres normale fuktverdier. Parkettgulv forøvrig vurderes forenlig med alder og bruk, det forekommer hakk/sår/merker på overflater. Det er ikke registrert knirk ved gange over gulv. Det gjøres oppmerksom på at knirk i gulv kan endre seg under andre forhold.

Det observeres fuktsveller av overflater på innredning med hakk, sår, merker og stedvis avskalling av overflatebehandlingen på kjøkkeninnredningen. Benkeplaten vurderes forenlig med alder og bruk.

Vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet ved tapping av vann. Det ble ikke registrert lekkasjer eller drypplekkasjer fra synlige installasjoner på befaringsdagen. Det er etablert lekkasjesikring med sensor i underskapet. Sensorens plassering under innredningen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke verifisert. Komfyrvakt plassert på undersiden av avtrekksvifte.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet med papirark og fungerer etter hensikten. Kjøkkenet er utstyrt med
kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

TG2 vurderes da det registreres fuktsvelling i parkettgulvet ved oppvaskmaskin samt stedvis fuktsvelling og øvrige overflateskader på kjøkkeninnredningen. Fuktsøk av tilgjengelige overflater ved gulvet indikerte normale fuktverdier på befaringsdagen. Øvrige tilgjengelige deler av kjøkkenet fremstår i hovedsak med normal alder- og bruksrelatert slitasje.

ÅRSAK

Fuktsvelling i parkettgulv ved oppvaskmaskin og på kjøkkeninnredningen er forenlig med tidligere eller gjentatt fukt-/vannbelastning. Det er ikke registrert aktiv lekkasje eller unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen, og konkret årsak til fuktsvellingen kan derfor ikke fastslås.

RISIKO

Fuktsvellet materiale har redusert motstandsdyktighet mot videre fuktbelastning. Ved fortsatt eller ny vannpåvirkning er det økt risiko for ytterligere svelling og nedbrytning av overflatene.

KONSEKVENS

Forholdet kan medføre ytterligere overflateskader og redusert levetid for parkettgulv og kjøkkeninnredning.

ANBEFALT TILTAK

Fuktsvellede og skadde overflater bør holdes under oppsyn og utbedres eller skiftes ved behov. Det anbefales å påse at lekkasjesikringen fungerer etter hensikten, samt følge med på området ved oppvaskmaskinen for å avdekke eventuell ny fuktbelastning.

Kjøkken – bilder





Kjøkken – bilder (forts.)



Sjekkpunkter – Kjøkken

• Overflater – vegger og himling: Overflater på vegger og himling fremstår forenlig med alder og normal bruk. Det er ikke registrert skader eller avvik av betydning på tilgjengelige overflater.
• Overflater – gulv: Parkettgulv med stedvis fuktsvelling i overflaten ved oppvaskmaskin. Fuktsøk på tilgjengelige overflater i nærheten av vanninstallasjoner indikerte normale fuktverdier på befaringsdagen. For øvrig forekommer normal bruksslitasje med hakk, sår og merker. Det ble ikke registrert knirk ved gange på befaringsdagen.
• Innredning og benkeplater: Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det registreres stedvis fuktsvelling, hakk, sår, merker og lokal avskalling av overflatebehandling på innredningen. Benkeplaten fremstår forenlig med alder og bruk.
• Vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkkenet: Synlige vann- og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet ved tapping av vann. Det ble ikke registrert lekkasjer eller drypplekkasjer fra tilgjengelige installasjoner på befaringsdagen.
• Vannskadesikring / lekkasjevarsler under benk: Det er etablert lekkasjesikring med sensor under kjøkkeninnredningen. Sensorens plassering er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kunne derfor ikke verifiseres på befaringsdagen.
• Avtrekk og ventilasjon: Avtrekk over platetopp er funksjonstestet med papirark og fungerer ved enkel funksjonstest på befaringsdagen.
• Hvitevarer (integrerte/tilhørende): Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Komfyrvakt er montert på undersiden av avtrekksviften. Hvitevarenes tekniske tilstand og gjenværende levetid er ikke nærmere vurdert.
• Dokumentasjon for kjøkken: Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for kjøkkeninnredning, hvitevarer eller utførte arbeider på kjøkkenet.

9. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i himling entre.

Hjemmelshaver opplyser at det er foretatt filterskift en til to ganger i året.

1. Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i entré og er fra byggeår. Hjemmelshaver opplyser at avtrekksventilene nylig er rengjort, og at leietakerne er bedt om å skifte filter én til to ganger årlig. Det kan ikke verifiseres hvor regelmessig filterskift er gjennomført. Hjemmelshaver kjenner ikke til om anlegget tidligere er inspisert eller renset utover nevnte vedlikehold.
Filter i aggregat er kontrollert uten tegn til fukt/mugg på befaringsdagen.

Boligen vurderes samlet sett å ha tilfredsstillende luftutveksling basert på visuell gjennomgang og tilluft mellom rommene i spalte under dørblad på befaringsdagen.

Gjennomføringer, kanalnett og utvendige avkast-/inntakspunkter er ikke tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert og verifisert.
Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige deler av anlegget.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales jevnlig service, filterskift, rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i henhold til produsentens
anbefalinger. Ved behov bør kanalnett, gjennomføringer og utvendige avkast-/inntakspunkter kontrolleres og rengjøres av fagkyndig for å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet og forventet levetid på anlegget.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

1. Vann/avløpsinstallasjoner og vannbåren varme

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Leiligheten har vanninstallasjoner hovedsakelig utført som plast rør-i-rør-system. Fordelerskap for bruksvann er plassert i himling over dusjhjørnet på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for kaldt- og varmtvann er lokalisert ved fordelerskapet og er funksjonstestet uten registrerte avvik.
Tilgjengelige vannrør, sammenkoblingspunkter og synlig kondens- og varmeisolasjon er visuelt undersøkt uten registrerte avvik av betydning. Fordelerskapet har åpninger i front som gjør at eventuelt lekkasjevann kan synliggjøres og ledes ut på våtromsgulvet, som har avrenning til sluk. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter er ikke tilgjengelige for inspeksjon og er vurdert ut fra opplyst alder og tilgjengelige observasjoner.
Kraner og avløp ved servanter og oppvaskkum er funksjonstestet uten registrerte lekkasjer. Synlige avløpsrør er utført i plast, og tilgjengelige sammenkoblingspunkter er visuelt kontrollert uten registrerte avvik. Avløpskapasiteten er funksjonstestet uten registrert redusert avrenning eller unormal lukt. Stakeluker og lufting for avløpsanlegget er ikke tilgjengelige i den aktuelle bruksenheten og kunne derfor ikke undersøkes.
Leiligheten har radiatorer tilknyttet vannbårent varmeanlegg. Tilgjengelige rør, sammenkoblingspunkter og gjennomføringer i vegg og gulv er visuelt undersøkt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, korrosjon, fuktmerker eller andre avvik ved tilgjengelige installasjoner. Fordelerskap for vannbåren varme er plassert på vegg på badet. Skjulte rørføringer og anleggets samlede kapasitet og innregulering er ikke kontrollert.
Byggets varmtvannsanlegg er plassert i fellesareal og inngår i sameiets felles installasjoner. Anlegget var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Anleggstype, servicehistorikk og vedlikeholdsansvar bør avklares med sameiet.

ANBEFALT TILTAK

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for tilgjengelige og undersøkte vann-, avløps- og varmeinstallasjoner. Normalt ettersyn og vedlikehold anbefales. Forhold knyttet til byggets felles varmtvannsanlegg, herunder anleggstype, servicehistorikk og vedlikeholdsansvar, bør avklares med sameiet.

18. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

1. Vinduer og ytterdører

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Vinduer og ytterdører er visuelt inspisert og funksjonstestet på befaringsdagen og fremstår generelt i normalt god stand. Det ble ikke registrert skader eller slitasje av betydning som påvirker funksjonen. Det ble heller ikke observert punkterte isolerglass. Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vanskelig å avdekke ved en visuell inspeksjon og derfor ikke kan utelukkes.
Forøvrig fremstår overflater på vinduer og ytterdører som forenlige med alder og normal bruk, med enkelte mindre hakk, sår og bruksspor.

ANBEFALT TILTAK

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig på befaringsdagen. Normalt ettersyn og vedlikehold, herunder rengjøring, smøring og justering av bevegelige deler samt kontroll av pakninger og fuger, anbefales ved behov.

20. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Vestvendt balkong

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Balkong målt til 7,64m²

Rekkverk er utført i metall og glass. Nivåforskjellen fra overkant balkongdekke til underliggende terreng er målt til ca. 9,4 m. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,12 m og tilfredsstiller dagens krav til minimum rekkverkshøyde på 1,0 m ved nivåforskjell inntil 10,0 m, jf. TEK17 § 12-15.

Balkongdekket er utført i betong og fremstår med visuelt fall mot avrenningspunkt. Det ble ikke registrert synlig vannansamling eller tegn til mangelfull avrenning på befaringsdagen. Avrenningsløsningen er ikke funksjonstestet med vann, og faktisk kapasitet ved større nedbørsmengder er derfor ikke verifisert.

Det er ikke observert eller identifisert synlig tettesjikt på balkongdekket. Synlige høydeforhold og overganger mot vegg og balkongdør fremstår som tilfredsstillende, uten registrerte fuktmerker eller andre symptomer på svikt på befaringsdagen. Det kan ikke verifiseres om det foreligger skjult tettesjikt, eller om dette har tilstrekkelig oppkant mot vegg og balkongdør, uten inngrep i konstruksjonen.

Det forekommer stedvis avflassing av overflatebehandlingen på rekkverkets metalldeler. Forholdet vurderes som overflateslitasje uten registrert konstruktiv svekkelse.

ANBEFALT TILTAK

Ingen særskilte konstruktive tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av tilgjengelige observasjoner. Avflasset overflatebehandling anbefales vedlikeholdt for å begrense videre slitasje og korrosjonsutvikling. Avrenningspunktet bør holdes rent og ettersees jevnlig.

22. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

25. Andre forhold innvendig

Andre forhold innvendig: Bygningsdelen finnes ikke.

26. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Mur, terreng, stikkledninger og tanker: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap plassert på vegg i gang. Skapet er utstyrt med automatsikringer. Kursfortegnelse inneholder 10 merkede kurser. Kursfortegnelse samsvarer med antall sikringer. Sikringsskapet er kun visuelt inspisert. Det er ikke utført elektrofaglig kontroll eller funksjonstesting av anlegget. Den forskriftsbestemte, forenklede visuelle vurderingen er gjennomført som beskrevet nedenfor.

Det er undersøkt når Det lokale eltilsyn sist gjennomførte tilsyn. Hjemmelshaverne opplyser at de ikke er kjent med at det er gjennomført tilsyn i deres eierperiode. Dokumentasjon på tidligere tilsyn er ikke fremlagt.
Sikringsskap, tilgjengelige kabler, brytere, stikkontakter, downlights og annet tilgjengelig elektrisk utstyr er visuelt kontrollert for tegn til termiske skader. Tilgjengelige kabler er kontrollert med hensyn til innfesting, og synlige kabelinnføringer og åpninger i inntak/sikringsskap er kontrollert så langt dette var mulig uten å fjerne kapslinger, uten registrerte avvik.
Undersøkelsen er en forenklet visuell vurdering og er ikke en elektrofaglig kontroll. Det settes ikke tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg er fra byggeår.
Hjemmelshaverne er spurt og opplyser at de ikke er kjent med at sikringer ofte løses ut, eller at det har forekommet brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider ved nyinstallasjon i leilighet.

Avvik

Det er ikke registrert synlige avvik ved den visuelle inspeksjonen på befaringsdagen.

Konsekvens

Vurderingen er begrenset til en visuell inspeksjon. Eventuelle skjulte feil eller mangler ved det elektriske anlegget kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak

Det anbefales generelt at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør ved mistanke om feil, ved ombygging eller dersom det ønskes en tilstandsvurdering utover den visuelle inspeksjonen. Samsvarserklæringer bør oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon.

29. Branntekniske forhold

Observasjoner

Tilgjengelige deler ble visuelt undersøkt. Det ble ikke observert forhold som gir konkret indikasjon på mangelfull branncellebegrensning. Skjulte brannskillende konstruksjoner er ikke åpnet eller verifisert, da dette ligger utenfor undersøkelsesnivået.

Avvik

Det er ikke registrert synlige avvik ved den visuelle inspeksjonen på befaringsdagen.

Konsekvens

Eventuelle skjulte svakheter i branncellebegrensende konstruksjoner kan ikke utelukkes på bakgrunn av den visuelle undersøkelsen. Dersom slike forhold forekommer, kan dette påvirke konstruksjonenes evne til å begrense brann- og røykspredning mellom brannceller.

Anbefalt tiltak

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av tilgjengelige observasjoner på befaringsdagen. Ved mistanke om avvik eller ved fremtidige inngrep i brannskillende konstruksjoner anbefales forholdet kontrollert av fagkyndig.

30. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det ble ikke registrert sjenerende lyd- eller støyforhold på befaringsdagen. Hjemmelshaver har heller ikke opplyst om kjente lyd- eller støyforhold av betydning. Vurderingen er basert på forholdene som forelå på befaringsdagen og tilgjengelige opplysninger.

Avvik

Det er ikke registrert eller opplyst om avvik knyttet til lyd- eller støyforhold på befaringsdagen.

Konsekvens

Ingen kjente konsekvenser basert på observasjoner eller tilgjengelige opplysninger. Lyd- og støyforhold kan variere med tidspunkt, værforhold, trafikkmengde og annen aktivitet i nærområdet.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak anbefales på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen.

31. Innvendige trapper

Observasjoner

Innvendig trapp er plassert i byggets fellesareal og inngår i sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Trappen omfattes derfor ikke av den bygningsmessige vurderingen av den aktuelle leiligheten.

Avvik

Ikke vurdert.

Konsekvens

Eventuelle avvik eller vedlikeholdsbehov ved trappen må håndteres som del av sameiets felles bygningsmasse.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak angis for den aktuelle leiligheten. Forhold ved trappen henvises til sameiets vedlikeholdsansvar.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Det er ikke registrert åpenbare forhold på befaringsdagen som vurderes å kunne medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige områder.

Avvik

Det er ikke registrert eller opplyst om avvik knyttet til rømningsveier, fallfare, rekkverk, støttemurer eller andre åpenbare HMS-forhold på befaringsdagen.

Konsekvens

Ingen kjente konsekvenser basert på observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak anbefales på bakgrunn av observasjonene på befaringsdagen. Normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av bygningsdeler og sikkerhetsrelaterte installasjoner anbefales.

33. Radon

Observasjoner

Boligen ligger i fjerde etasje over bakkenivå og er opplyst oppført etter TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i leiligheten eller felles dokumentasjon på radonforholdene i bygningen. Hjemmelshaverne har ikke selv bebodd leiligheten, men opplyser at de ikke er kjent med måleresultater eller andre forhold som indikerer forhøyede radonnivåer.

Avvik

Det er ikke påvist avvik knyttet til radon. Radonnivået er ikke verifisert ved måling. Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet vanligvis ikke å måles.

Konsekvens

Manglende måledokumentasjon innebærer at radonnivået ikke kan fastslås gjennom denne rapporten. Leilighetens plassering i fjerde etasje medfører normalt vesentlig lavere risiko for radoninntrengning fra byggegrunnen. Det foreligger ingen kjente opplysninger eller observasjoner som gir grunnlag for å anta forhøyede radonnivåer.

Anbefalt tiltak

Det vurderes ikke nødvendig med særskilt radonmåling på bakgrunn av leilighetens plassering og tilgjengelige opplysninger. Dersom det foreligger målinger eller annen radondokumentasjon for bygningen, bør denne innhentes fra sameiet. Måling kan gjennomføres dersom det fremkommer konkrete opplysninger som gir grunn til mistanke om forhøyede radonnivåer.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller angrep på tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Avvik

Det er ikke registrert eller opplyst om avvik knyttet til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Konsekvens

Ingen kjente konsekvenser basert på observasjoner og tilgjengelige opplysninger. Det kan ikke utelukkes at skjulte
eller senere oppståtte angrep kan forekomme.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak anbefales på bakgrunn av observasjonene på befaringsdagen. Ved mistanke om skadedyr eller insektangrep anbefales nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon

TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 4

1. Kjøkken – Kjøkken

Avvik: TG2 vurderes da det registreres fuktsvelling i parkettgulvet ved oppvaskmaskin samt stedvis fuktsvelling og øvrige overflateskader på kjøkkeninnredningen. Fuktsøk av tilgjengelige overflater ved gulvet indikerte normale fuktverdier på befaringsdagen. Øvrige tilgjengelige deler av kjøkkenet fremstår i hovedsak med normal alder- og bruksrelatert slitasje.
Konsekvens: Forholdet kan medføre ytterligere overflateskader og redusert levetid for parkettgulv og kjøkkeninnredning.
Anbefalt tiltak: Fuktsvellede og skadde overflater bør holdes under oppsyn og utbedres eller skiftes ved behov. Det anbefales å påse at lekkasjesikringen fungerer etter hensikten, samt følge med på området ved oppvaskmaskinen for å avdekke eventuell ny fuktbelastning.

2. Bad – Overflater – gulv – Overflater – gulv
Avvik: Fall ble kontrollert etter stikkprøveprinsippet utført med krysslaser. Målt høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel ble målt ca 28mm.

Fallforholdene på gulvet vurderes i utgangspunktet som tilfredsstillende og i samsvar med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. TG2 vurderes da høyden på vanntett sjikt med manglende oppkant over flislagt gulv ved terskel avviker fra dagens referansenivå (TEK17), jf. NS 3600:2025+AC:2026.

Det er undersøkt for bom (hulrom) under flis, det registreres stedvis hulrom under flis, det er ikke observert tegn til riss eller sprekker i flisfuger og flisene virker til å sitte godt fast.
Konsekvens: Ved større vannmengder kan forholdet medføre økt risiko for at vann når tilstøtende rom og konstruksjoner, med fare for fuktbelastning og følgeskader. Det er ikke registrert forhold som tilsier at utførelsen var i strid med kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Registrert bom/hulrom under enkelte fliser kan over tid medføre redusert vedheft og utvikling av løse fliser eller skader i fuger. Det ble ikke registrert synlige følgeskader på befaringsdagen.
Anbefalt tiltak: Det vurderes ikke nødvendig med særskilte tiltak på bakgrunn av forholdene alene. Områder med bom/hulrom bør holdes under oppsyn. Ved utvikling av løse fliser, riss eller sprekker anbefales nærmere undersøkelse og lokal utbedring. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet anbefales vanntett sjikt med oppkant over flislagt gulv ved terskel etablert i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger.

3. Bad – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning
Avvik: TG2 vurderes da det registreres stedvis fuktsvelling i innvendige overflater i skuff. Forholdet representerer en lokal materialsvekkelse. Innredning og sanitærutstyr for øvrig fremstår med normal alder- og bruksrelatert slitasje.
Konsekvens: Forholdet kan medføre ytterligere overflateskader og redusert levetid for innredningen.
Anbefalt tiltak: Fuktsvellet materiale bør holdes under oppsyn og utbedres eller skiftes ved behov. Videre fuktbelastning av innredningen bør begrenses.

4. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
Avvik: TG2 vurderes fordi det ikke er fremlagt dokumentasjon som verifiserer utførelsen av den aktuelle baderomskabinen i samsvar med dokumentasjonskravene i NS 3600:2025+AC:2026. Fremlagt SINTEF Teknisk
Godkjenning dokumenterer produktet, men verifiserer ikke utførelsen av den aktuelle baderomskabinen.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon vanskeliggjør verifisering av utførelsen og kan medføre økt usikkerhet ved senere
eierskifte, reklamasjon eller skadeoppgjør.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon som verifiserer utførelsen av den aktuelle baderomskabinen, dersom slik dokumentasjon er tilgjengelig.

TGIU – Ikke undersøkt

Antall punkter: 1

1. Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Årsak: Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er utført som prefabrikkert baderomskabin.
Konsekvens: Eventuelle skjulte fuktforhold kan forbli uoppdaget ved en visuell og overflatebasert undersøkelse. Det ble imidlertid ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved fuktsøk på tilgjengelige gulv- og veggoverflater tilstøtende våtrommet på befaringsdagen.
Anbefalt tiltak: Det vurderes ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser på bakgrunn av observerte forhold på befaringsdagen. Ved tegn til lekkasje, unormal fukt, lukt eller andre indikasjoner på fuktskade anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Signatur og dato

Befaringsdato	**10.08.2026**
Rapportdato	**11.08.2026**
Takstmann	**Thomas Togstadhagen Vestrum**
Tittel	**Bygningssakkyndig**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tina H Bråthen Westengen	9578-5999-4-1970772	2026-08-11 09:58:25
Pål Jørgen Streitlien	9578-5993-4-1582230	2026-08-11 09:14:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. aug. 2026

Oppdragsnummer
47-0077/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dampsaga allé 15, 2053 JESSHEIM

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Tina Helene Westengen Streitlien, Pål Jørgen Streitlien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. januar 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3670329
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny i 2017.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny i 2017.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny i 2017.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny i 2017.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny i 2017.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny i 2017.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny i 2017.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjon - årlig service utført av Bravida, på vegne av Styret.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av callinganlegg i 2025/2026 etter lynnedsalg.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble kjøpt ny i 2017.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt, er ikke pipe/ildsted.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: I april 2024 opplevde sameiet oversvømmelse i garasjeanlegget. Oversvømmelsen skyldtes tette avløpsrør fra kommunen, som slo tilbake i sluket i teknisk rom. Oversvømmelsen ble oppdaget tidlig og det ble rekvirert spylebil raskt. Teknisk rom og garasjeanlegg ble vasket og desinfisert for bakterier i to omganger. Hendelsen ble oppgjort som forsikringssak.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: I april 2024 opplevde sameiet oversvømmelse i garasjeanlegget. Oversvømmelsen skyldtes tette avløpsrør fra kommunen, som slo tilbake i sluket i teknisk rom. Oversvømmelsen ble oppdaget tidlig og det ble rekvirert spylebil raskt. Teknisk rom og garasjeanlegg ble vasket og desinfisert for bakterier i to omganger. Hendelsen ble oppgjort som forsikringssak.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: I november gjennomførte styret en organisert lufting av radiatorer for de som meldte behov for dette. Problemet med kalde radiatorer kan oppstå ved oppstart på høsten når anlegget skrues på. Ikke vært problem i denne leiligheten.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten ble kjøpt ny i 2017, areal fremkom ifm. salg. Ikke utført arealoppmåling etter det. Blir utført takstrapport ifm. salg hvor areal fremkommer.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Styrets oppfatning er at det er et godt bomiljø i sameie.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 47-0077/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pål Jørgen Streitlien	**2026-08-11**	**Tina H Bråthen Westengen**	**2026-08-11**

Identifikasjon

Pål Jørgen Streitlien

Identifikasjon

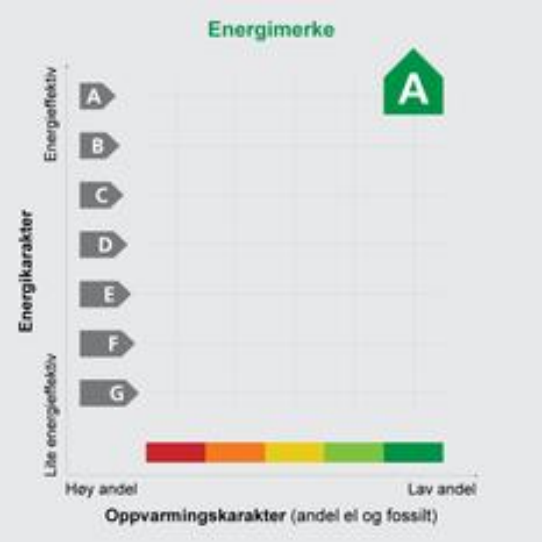
Tina H Bråthen Westengen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Dampsaga allé 15
Postnr	2053
Sted	JESSHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	135
Bnr.	907
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	300587972
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-743796
Dato	17.02.2017



Eier	Privat
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	65,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	15.12.2016	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.005

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dampsaga allé 15
Postnr/Sted: 2053 JESSHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.02.2017 16:04:59
Energimerkenummer: A2017-743796
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Gnr: 135
Bnr: 907
Seksjonsnr: 43
Festenr:
Bygnnr: 300587972

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	15.02.2017
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	15.02.2017
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	15.02.2017
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	15.02.2017

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	171 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	129,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,70 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.12.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,54
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,950
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.2.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	17,2
Ventilasjonsvarme	2,7
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	4,0
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5597 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3456 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5597 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2315 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3282 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5597 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24 %

ET ROMERIKE EIENDOM AS
Nordvik Jessheim v/Andreas Petter Christophersen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: e.christophersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 47-0077/26 . Vår ref.: 7625-1-043 Dato: 11.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Saga Atrium
Organisasjonsnr:	918445153
Seksjonseier:	Streitlien, Tina Helene Westengen
Medeier:	Streitlien, Pål Jørgen
Leilighetsnummer:	043
Adresse:	Dampsaga Allé 15, 2053 JESSHEIM
Seksjonsnummer:	43
Gnr.	135
Bnr.	907

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3670329.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P- plasser er organisert i egen seksjon (seksjon 62. Ideell eierandel 1/40 pr plass). Gnr 135 bnr 907 snr 62 Enkelte seksjoner er registrert med parkeringsplass, leie for p-plass kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ihht gjeldende priser ved overdragelse av plass.
Ingen avregning på varmtvann og fjernvarme.
Utbygger er Jessheim Byutvikling AS. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Felleskostnader øker med 8 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 280,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 094,44	
Fjernvarme	697,97	
TV/Bredbånd	488,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	226,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 488,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Magne Andreas Iversen, e-post: sagaatrium@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7625
SAMEIET SAGA ATRIUM

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SAGA ATRIUM

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Herredshuset Jessheim, Gotaasalleen 6, 2050 Jessheim..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SAGA ATRIUM

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7625 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning 7625 Sameiet Saga Atrium.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 76 000.

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Styreleder velges etter et år som styremedlem for å sikre trygg drift.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets utførte oppgaver i 2025 -2026

· Utskifting av tak lys i garasjeanlegg

· Gjennomført vår og høstdugnader- 4 dager-

· Vårdugnad- gjennomført over 2 dager: vasket svalganger med glassrekkverk, rydding fellesarealer, vask av søppelbrønner, spyling av utvendig arealer, vask av glassrekkverk på takterrasse

· Høstdugnad: Klipping av hekk, vask av svalganger, vask og rydding av utearealer

· Garasjevask ble utført av Akershus maskin senter

· Oppmerking av garasjeplasser utført av TGS

· Brøyteavtale med Akershus Maskin Senter

· Reparasjon av calling anlegg etter lyn nedslag

· Malt alle tre plattinger

· HMS arbeid

· Styret har inngått Norgespris på fjernvarme og strøm leverandør.

· 2025 -Q4 Ny Telia avtale- reforhandlet og fått en bedre avtale

· 2025- Q1 Ny forsikringsavtale skiftet fra IF til Tryg. Bedre vilkår.

· Fått etablert egen beholder for glass og metall ved søppel brønnene.

· Sameiet har utført de årlige service avtalene: Kone heis, Nassu Norport (garasjeport), Bravida med ventilasjon, Rør, elektro og brann.

· Q1 2026 Inngått ny avtale fra Ingeborg lås og beslag til Låsia AS om vedlikehold alle dører i

Fellesanlegg.

· Gartner arbeid i felles arealer er utført av Anne-Lena Sundt Iversen, Kjell Larsen og Kai Hartmann.

· Styret har i tillegg utført enkelte vaktmester tjenester som blant annet skifte av lyspærer.

Styrets oppfatning er at det er et godt bomiljø i sameie. Sameie har avholdt fire styremøter i perioden.

SAMEIET SAGA ATRIUM
ORG.NR. 918445153, KLIENTNR. 7625

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 285 086	2 205 294	2 293 000	2 528 494
Ladeinntekter elbil		0	0	5 000	5 000
Andre inntekter	3	30 339	12 458	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 315 425**	**2 217 752**	**2 298 000**	**2 533 494**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-69 996	-63 190	-88 000	-88 000
Styrehonorar	5	-110 000	-90 000	-90 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-13 342	-10 438	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-126 083	-120 325	-127 000	-132 715
Konsulenthonorar		-17 850	-16 005	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-301 098	-356 953	-339 000	-341 820
Forsikringer		-145 208	-110 223	-131 000	-146 720
Kommunale avgifter	8	-697	-500	0	0
Energi/fyring	9	-731 671	-742 715	-875 000	-875 000
TV-anlegg/bredbånd		-322 155	-293 695	-306 000	-315 180
Andre driftskostnader	10	-235 226	-305 698	-179 000	-182 620
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 073 325**	**-2 109 741**	**-2 156 000**	**-2 213 325**
DRIFTSRESULTAT		**242 100**	**108 011**	**142 000**	**320 169**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 779	15 508	0	0
Finanskostnader		0	-77	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 779**	**15 431**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**255 879**	**123 442**	**142 000**	**320 169**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		255 879	123 442		

SAMEIET SAGA ATRIUM
ORG.NR. 918445153, KLIENTNR. 7625

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 235	10 215
Forskuddsbetalte kostnader		95 355	77 974
Andre kortsiktige fordringer		0	16 530
Driftskonto OBOS-banken		613 320	385 711
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 795	12 933
Sparekonto OBOS-banken		335 335	324 033
SUM OMLØPSMIDLER		**1 067 040**	**827 395**
SUM EIENDELER		**1 067 040**	**827 395**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	838 295	582 416
SUM EGENKAPITAL		**838 295**	**582 416**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 366	27 096
Leverandørgjeld		149 001	194 613
Skyldige offentlige avgifter	12	12 775	19 174
Annen kortsiktig gjeld	13	4 603	4 097
SUM KORTSIKTIG GJELD		**228 744**	**244 979**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 067 040**	**827 395**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker,10.02.2026
Styret i Sameiet Saga Atrium

Magne Andreas Iversen/s/ Mirnesa Balagic/s/ Arne Ove Knutsen/s/

Anne-Lena Sundt Iversen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	6 000
Dugnad	37 500
Fjernvarme	511 908
Fjernvarme	21 240
Felleskostnader	1 384 699
Felleskostnader NÆ	36 458
Garasje	72 000
TV/Bredbånd	108 000
Bredbånd	107 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 285 086**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditering - tidligere års krav, Elektroimportøren	30 339
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 339**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-43 150
Påløpte feriepenger	-4 603
Arbeidsgiveravgift	-22 243

SUM PERSONALKOSTNADER	**-69 996**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-110 000
SUM STYREHONORAR	**-110 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-360

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 342
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 342**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-24 161
Drift/vedlikehold elektro	-53 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 061
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 369
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 337
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-255
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-301 098**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-697
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-697**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-70 324
Fjernvarme	-661 347
SUM ENERGI / FYRING	**-731 671**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-4 495
Annet driftsmateriale	-6 572
Lyspærer og sikringer	-516
Renhold ved firmaer	-149 038
Snørydding	-55 939
Andre driftskostnader	-13 941
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-289

Andre kostnader tillitsvalgte	-360
Bank- og kortgebyr	-3 213
Øreavrunding	-69
Velferdskostnader	-794
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-235 226**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 868
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 302
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
Andre renteinntekter	391
SUM FINANSINNTEKTER	**13 779**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 795
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 980
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 775**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-4 603
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 603**

NOTE: 14
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2025
Opptjent egenkapital bolig	538 537
Opptjent egenkapital garasje	338 714
Opptjent egenkapital næring	-38 956
SUM EGENKAPITAL	**838 295**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SAGA ATRIUM

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SAGA ATRIUM.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SEIPK-GM1ZM-338XY-72E8H-NTXK1-KHU5S

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-27 12:13:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SEIPK-GM1ZM-338XY-72E8H-NTXK1-KHU5S

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 7625 **Selskapsnavn:** SAMEIET SAGA ATRIUM

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SAGA ATRIUM

Organisasjonsnummer: 918445153
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Herredshuset Jessheim, Gotaasalleen 6, 2050 Jessheim..

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Magne Andreas Iversen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Melbye og Kai Hartmann er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtekter

Forslag til vedtak:
Styreleder velges etter et år som styremedlem for å sikre trygg drift.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Magne Andreas Iversen

Følgende stilte til valg:
Magne Andreas Iversen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Eli Hagen
Kai Hartmann

Følgende stilte til valg:
Eli Hagen
Kai Hartmann

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arne Ove Knutsen

Følgende stilte til valg:
Arne Ove Knutsen

VEDTEKTER
for
Sameiet Saga Atrium
fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer
Endret på Årsmøte 03.04.2024, § 9.

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Saga Atrium (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 135, bnr.907 i Ullensaker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”seksjonene”) som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 60 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som ”bolig”) 1 næringsseksjon (lokale/forretning) og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
For næringsseksjon 1 (parkering) fastsettes en vektet sameierbrøk, basert med teller lik sum antall p-plasser som inngår i seksjonen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

4.3 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Næringsseksjon nr 62 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr XX (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr § 21.

Næringsseksjon 61 (lokale) skal for egen regning dekke utgifter egen renovasjon, og vann- og avløp.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Faktura fra brannvesenet for unødig utrykning til Sameiet Saga Atrium skal betales i sin helhet av den sameier som eier seksjonen hvor brannalarmen ble utløst.

Næringsseksjon 61 (lokale) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting av «sine»vinduer, og dekke selv kostnadene for dette.
Næringsseksjon 61 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder velges etter et år som styremedlem for å sikre trygg drift. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-post adresse er registrert hos styret/forretningsfører. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 21
Særskilt bestemmelse vedr adminstrasjon av næringsseksjon nr XX (Parkering)

Parkeringsplasser(og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 62, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 62 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 62(parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Saga Atrium er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 62 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr XX (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Saga Atrium ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Saga Atrium sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr XX betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Sameiet Saga Atrium. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 62 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Saga Atrium regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 62 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr XX (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
SAGA ATRIUM GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger Jessheim Byutvikling AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Saga Atrium". Endret i årsmøte 29.03.22
Gnr.135, bnr 907, snr. 62, i Ullensaker kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Saga Atrium Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 135, bnr. 907, snr. 62, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Saga Atrium.
Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.
Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;
1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 40 til sammen 40/40.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 62, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.
Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.
Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.
Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.
Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Saga Atriums vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Saga Atrium" og/eller opprinnelig hjemmelshaver Jessheim Byutvikling AS vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.
Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 62 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.
Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Saga Atrium eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.
Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.
Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.
Eierandel i Saga Atrium Garasjesameie kan selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Saga Atrium til samme erverver. Hvis en eierandel i garasjesameiet ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Atrium Sameie, skal eierandelen i Saga Atrium Garasjesameie kun selges eller overføres til en av seksjonseierne i Sameiet Saga Atrium.
Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Saga Atrium og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass.
Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.
Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med

innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.
Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene, og
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14, og
3) endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Saga Atrium utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.
Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 62), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
Dette gjelder utgifter til blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom,
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
e) renhold av fellesarealer,
f) kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer,
g) Garasjeport,
h) GSM-key el. tilsvarende,

i) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner,
j) Oppmerking av p-plasser, og
k) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.
Sameiet Saga Atrium skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Sameiet Saga Atrium (seksjon nr 62) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 62).
Saga Atrium Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Saga Atrium. Se også § 7 og § 21 i vedtektene for Sameiet Saga Atrium.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.
Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.
Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.
Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.
Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.
Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

Husordensregler
for Sameiet Saga Atrium

Vedtatt på styremøte 23. mars 2017.
Vedtatt oppdatering årsmøte 03.04.2024.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt:

- Å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer.
- Å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

- Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.
- Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
- Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro:

- Hverdager mellom kl. 23.00 og 07.00.
- På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer:

- Naboer varsles i god tid.
- Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.
- Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Støyende arbeider:

- Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker o.l.:

- Skal ikke hensettes i oppganger/svalganger, portrom, plen og lekeområder.
- Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Postkassekilt
Sameier plikter å ha postkasseskilt av typen «Sandbergkassen» (artikkelnr. 10100, hvit plate med svart tekst) på sin postkasse. Postkasseskilt bestilles på www.skiltservice.com.

Postkassehylle i 1. etasje:
- Det skal ikke henlegges uadressert post/reklame over/under postkasser.

Inntransport av varer og utstyr:
- Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.
- Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk/renner på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Avfallsbrønner skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall, husholdningsavfall kildesorteres etter kommunens anvisning:

NB! Benytt dere kun av avfallsbrønner som tilhører Saga Atrium v/Jacobs Gate.

- Restavfall i generelle bæreposer
- Våtorganisk matavfall i grønne poser.
- Papp, kartong og papir legges i egen papirbrønn.
- Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område.
- Hageavfall, store gjenstander, flytteemballasje og bygg avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon:

ØRAS Dal Skog http://www.oeras.no/

- Det må ikke hensettes avfall utenfor søppelbrønner.
- Det må ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.
- Det må ikke parkeres biler ved/foran søppelbrønner.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

- Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.
- Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 7. Fasade, utvendig del av eierseksjon

Det kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene

Arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal) kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Skjerming
All utvendig sol- og vindskjerming skal være i henhold til vår standard, og valgt leverandør av produkter, slik at vi opprettholder ett helhetlig ytre i sameiet.

Belysning
Utvendige lamper på balkong er montert av entreprenør som standard for hver leilighet. Hvis noen sameier ønsker å montere ytterligere belysning utvendig på sine terrasser, skal den måtte samsvare med allerede monterte belysning.

Antenneanlegg
Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne o.l. er ikke tillatt.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse.
- Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Kullgrill er ikke tillatt.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyr forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre, så vel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Brudd på regler om dyrehold regnes som mislighold av vedtatte regler.

§11. Garasjeanlegg

- Garasjeporten åpnes og lukkes med fjernkontroll eller ved å bruke knapper ved garasjeportens innside.
- Portene lukkes automatisk etter en viss tid dersom det ikke registreres noe foran sensorens tilknyttet porten.
- Garasjen skal alltid holdes låst for å hindre innbrudd, tyveri og hærverk.
- Det er sameiernes ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende oppholder seg i garasjeanlegget.
- Garasjeportens fjernkontroll er en adgangsnøkkel og skal i likhet med nøkler til leiligheten oppbevares forsvarlig.
- Lån aldri bort åpneren til andre som ikke bor i sameiet.

Parkering:

- Vis hensyn når du parkerer for å gi best mulig plass mellom bilene.
- Det er tillatt å parkere sykkel, moped/scooter, motorsykkel eller tilhenger på egen parkeringsplass.
- Sameier som ikke vil benytte seg av parkeringsplassen sin kan leie ut plassen, men kun til andre beboere i sameiet.

Orden i garasjeanlegget:

- Tomgangskjøring er ikke tillatt i garasjeanlegget.
- Det skal ikke oppbevares brennbare gjenstander eller søppel i garasjeanlegget.
- Dekk og annet som hører naturlig til en garasjeplass kan oppbevares innenfor egen oppmerket garasjeplass.
- Det kan monteres oppheng for dekk, sykkel, takboks eller lignende på vegg innenfor egen parkeringsplass.
- Vask av bil eller andre gjenstander er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Ladekontakt for el-bil:

- Montering av ladekontakt for el-bil skal kun skje i samråd med og etter tillatelse fra styret, (eksisterende brannkonsept tillater kun et begrenset antall el-biler i parkeringskjelleren).
- Alle ladekontakter i garasjeanlegget er private, skal kun benyttes av den som eier/ev. leier plassen.

§12. Tak-terrasse

Vi har en flott tak-terrasse! ☺

Hjelp oss å holde orden slik at den blir den flotte plassen den er tiltenkt å være for alle i sameiet vårt.

Orden på tak-terrasse:

- Vis hensyn til andre som er på tak-terrassen samtidig med deg og som kommer etter deg.
- Pass på barn og husdyr mv. så de ikke utsettes for fare.
- Rydd og ta med deg søppel, flasker, glass, papir når tak-terrassen forlates.
- Det skal ikke tillatt å gå på planter/sedumdekket.
- Grilling er ikke tillatt.
- Bord, stoler og benker skal settes tilbake i riktig posisjon når området forlates.
- Sigaretter, snus o.l. skal kastes i brannsikker beholder.

Det skal være alminnelig ro:

- Hverdager mellom kl. 23.00 og 07.00.
- På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

§13. Brudd på husordensreglene

- Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv.
- Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

Brudd på vedtatte ordensregler kan få konsekvenser for sameier iht. eierseksjonslovens bestemmelser og sameier vedtekter.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1104316/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 11:14

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602081899
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916993315	JESSHEIM BYUTVIKLING AS		Dampsaga allé 4B, 2053 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	135	907

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	907	0	1	58 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	2	58 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	3	64 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	4	69 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	5	64 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	6	64 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	7	64 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	8	87 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	9	94 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	10	40 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	11	58 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	12	58 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	13	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	14	69 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	15	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	16	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	17	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	18	87 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	19	43 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1104316 Tinglyst: 29.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	907	0	20	43 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	21	72 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	22	94 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	23	40 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	24	58 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	25	58 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	26	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	27	69 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	28	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	29	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	30	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	31	87 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	32	43 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	33	43 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	34	72 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	35	94 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	36	40 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	37	58 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	38	58 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	39	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	40	69 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	41	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	42	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	43	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	44	87 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	45	43 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	46	43 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	47	72 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	48	94 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	49	40 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	50	58 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	51	58 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	52	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei

23.11.2016 16.25

Side 2 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1104316/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 11:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	907	0	53	69 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	54	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	55	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	56	64 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	57	87 / 4006	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	58	43 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	59	43 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	60	72 / 4006	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	907	0	61	158 / 4006	Næringseksjon	Ja	Nei
0235	135	907	0	62	40 / 4006	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Ullensaker kommune	
Adresse: Postboks 470	
Postnr. / Poststed: 2051 JESSHEIM	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 933649768 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	135	907		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
916 993 315	Jessheim Byutvikling AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	58	B	13	B	64		25	B	58		37	B	58		49	B	40	
2	B	58	B	14	B	69		26	B	64		38	B	58		50	B	58	
3	B	64	B	15	B	64		27	B	69		39	B	64		51	B	58	
4	B	69	B	16	B	64		28	B	64		40	B	69		52	B	64	
5	B	64	B	17	B	64		29	B	64		41	B	64		53	B	69	
6	B	64	B	18	B	87	B	30	B	64		42	B	64		54	B	64	
7	B	64	B	19	B	43		31	B	87	B	43	B	64		55	B	64	
8	B	87	B	20	B	43		32	B	43		44	B	87	B	56	B	64	
9	B	94		21	B	72		33	B	43		45	B	43		57	B	87	B
10	B	40		22	B	94		34	B	72		46	B	43		58	B	43	
11	B	58		23	B	40		35	B	94		47	B	72		59	B	43	
12	B	58		24	B	58		36	B	40		48	B	94		60	B	72	

Sum tellere: 3808 = nevner: 4006

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift	
20.10.2016		Jarle Eriksen iht. Fullmakt

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
235	Ullensaker	135	907		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	N	158	B	91				121				151				181			
62	N	40	B	92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	198	= nevner:	4006

Dato	Utsteders underskrift	
20.10.2016		Jarle Eriksen iht. Fullmakt

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF

Vedlegg

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
20.10.2016	Jarle Eriksen iht. Fullmakt for Jessheim Byutvikling AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
135	907			Ullensaker

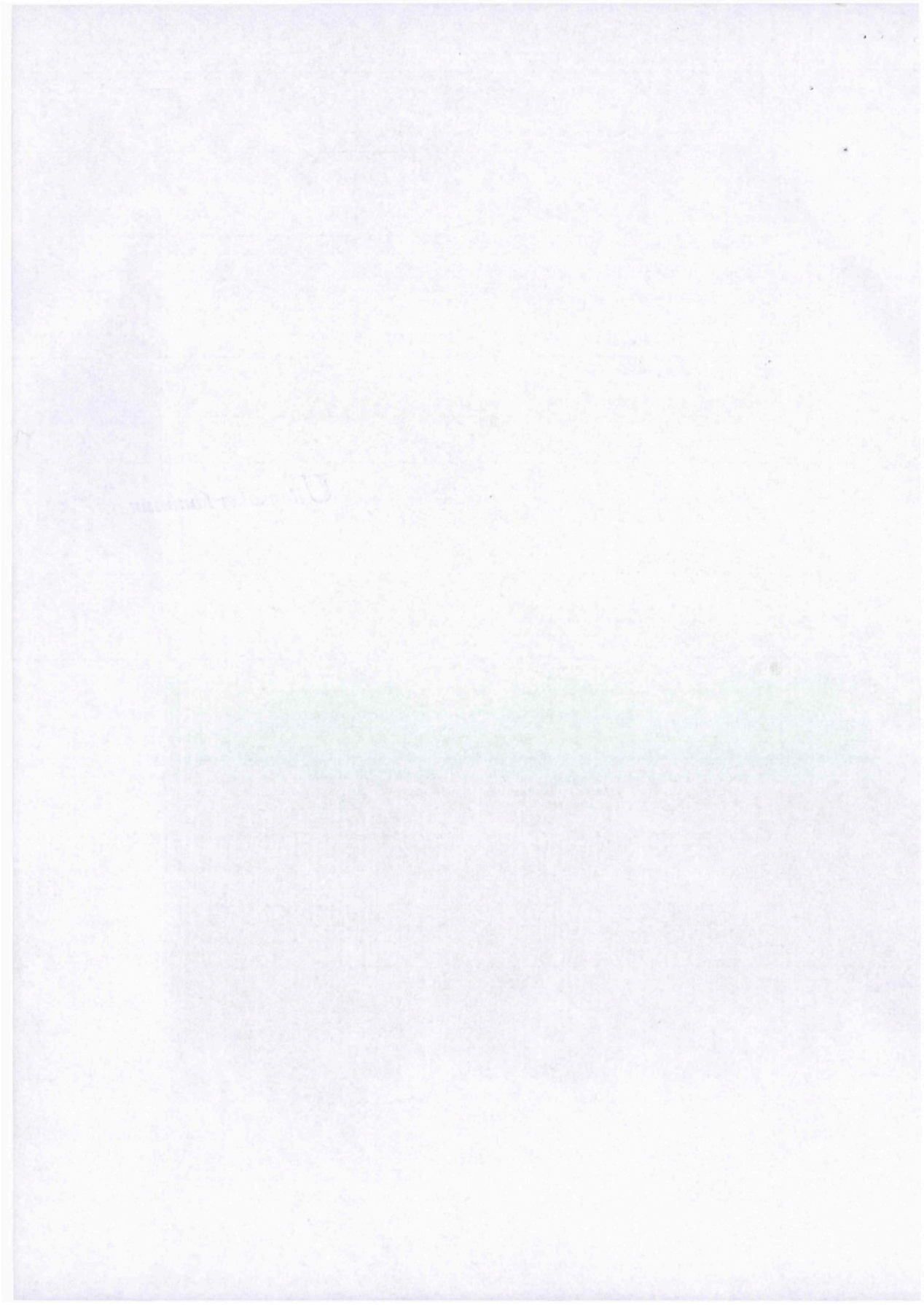
Dato	Stempel og underskrift
14/11-2016	Ullensaker kommune

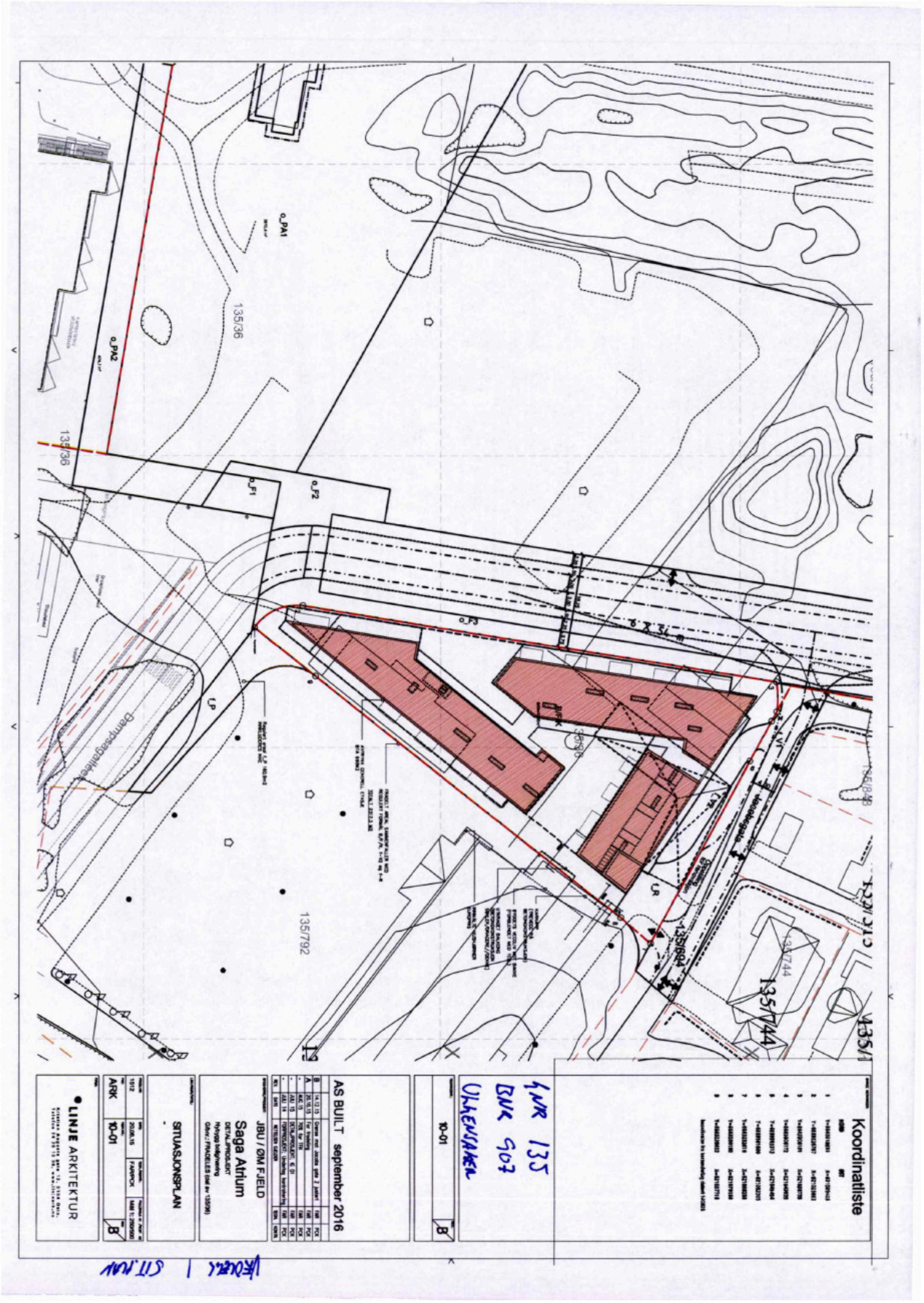
Noter:

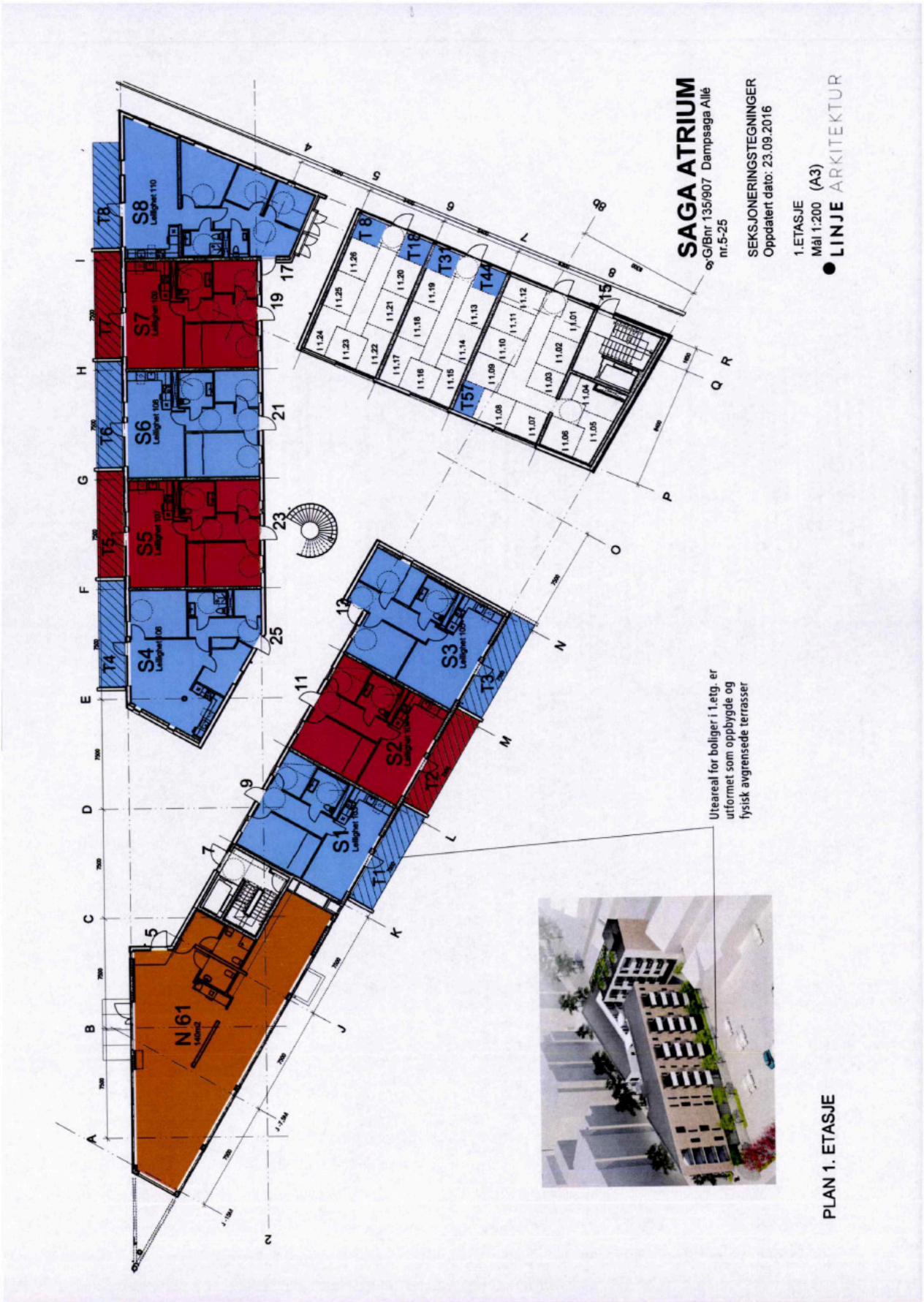
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

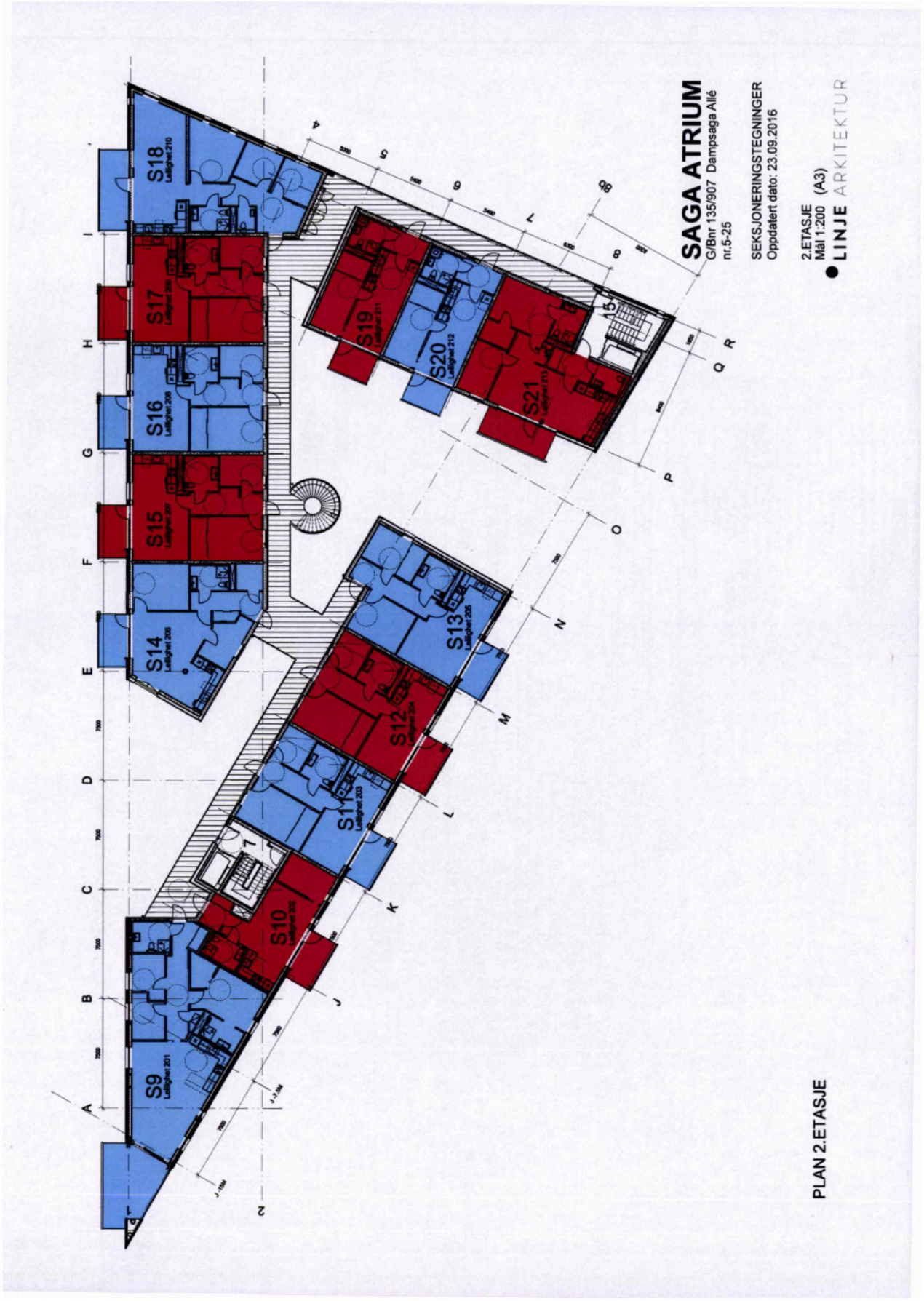
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

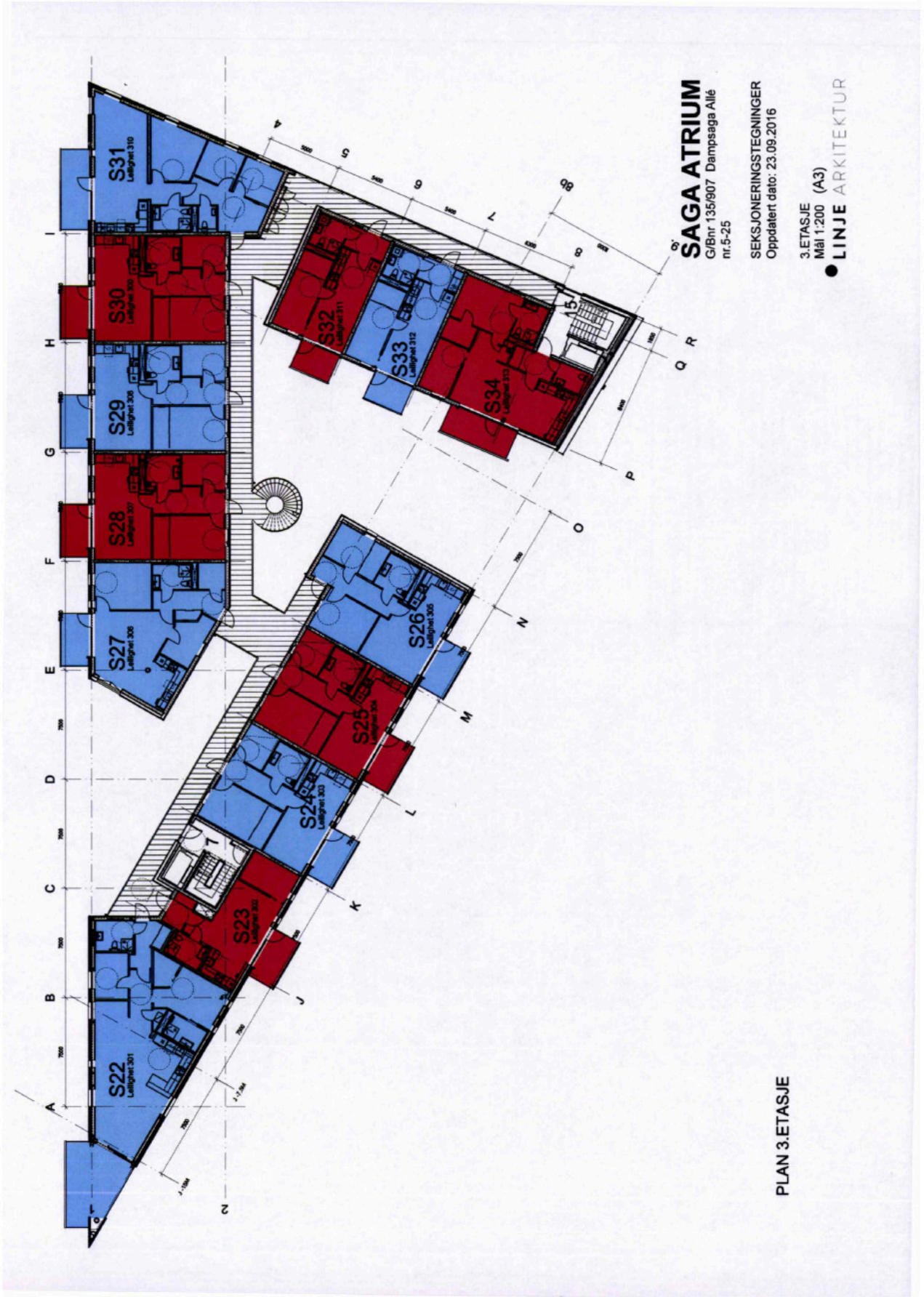
Dato	Utstederens underskrift	
20.10.2016		Jarle Eriksen iht. Fullmakt

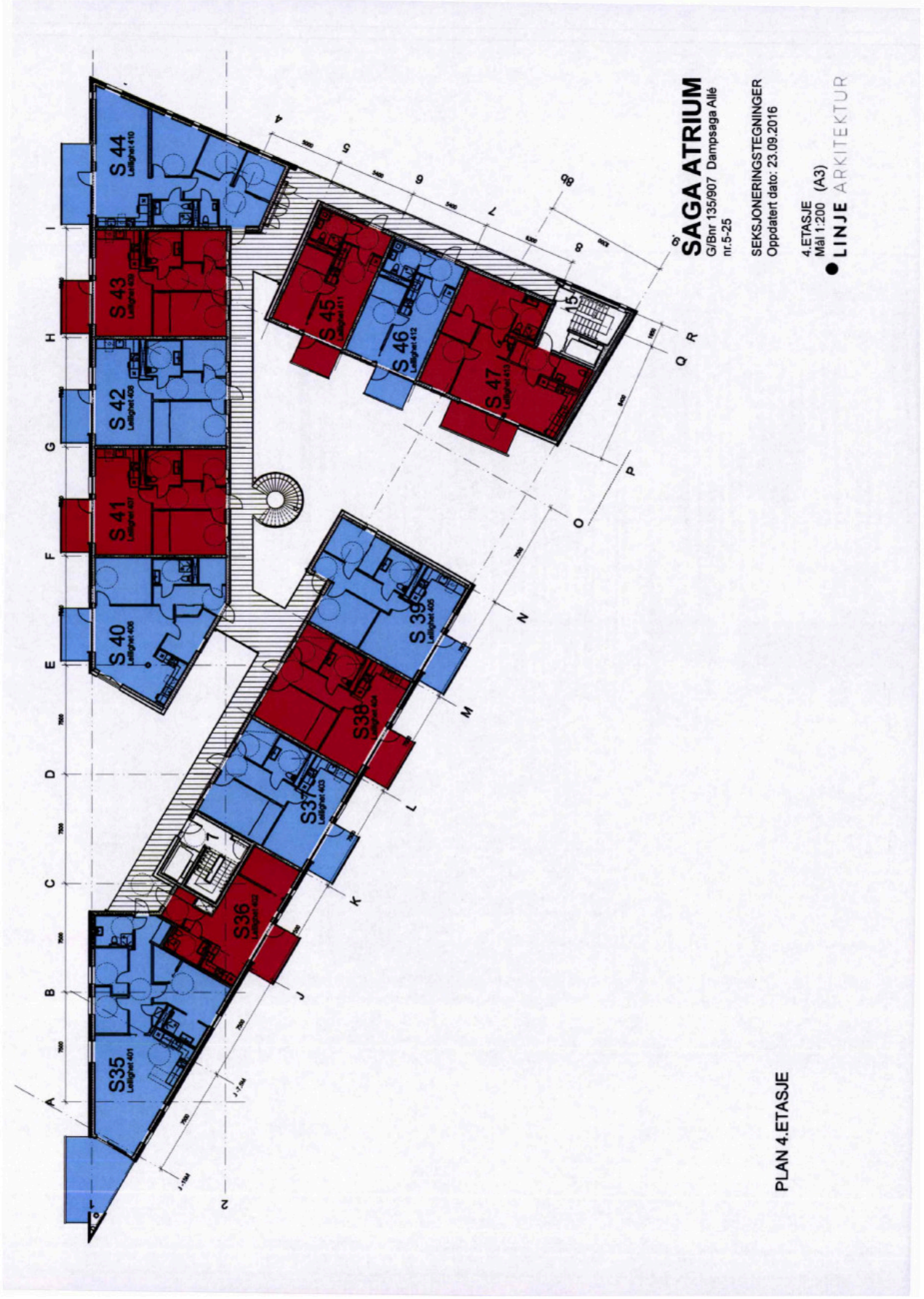


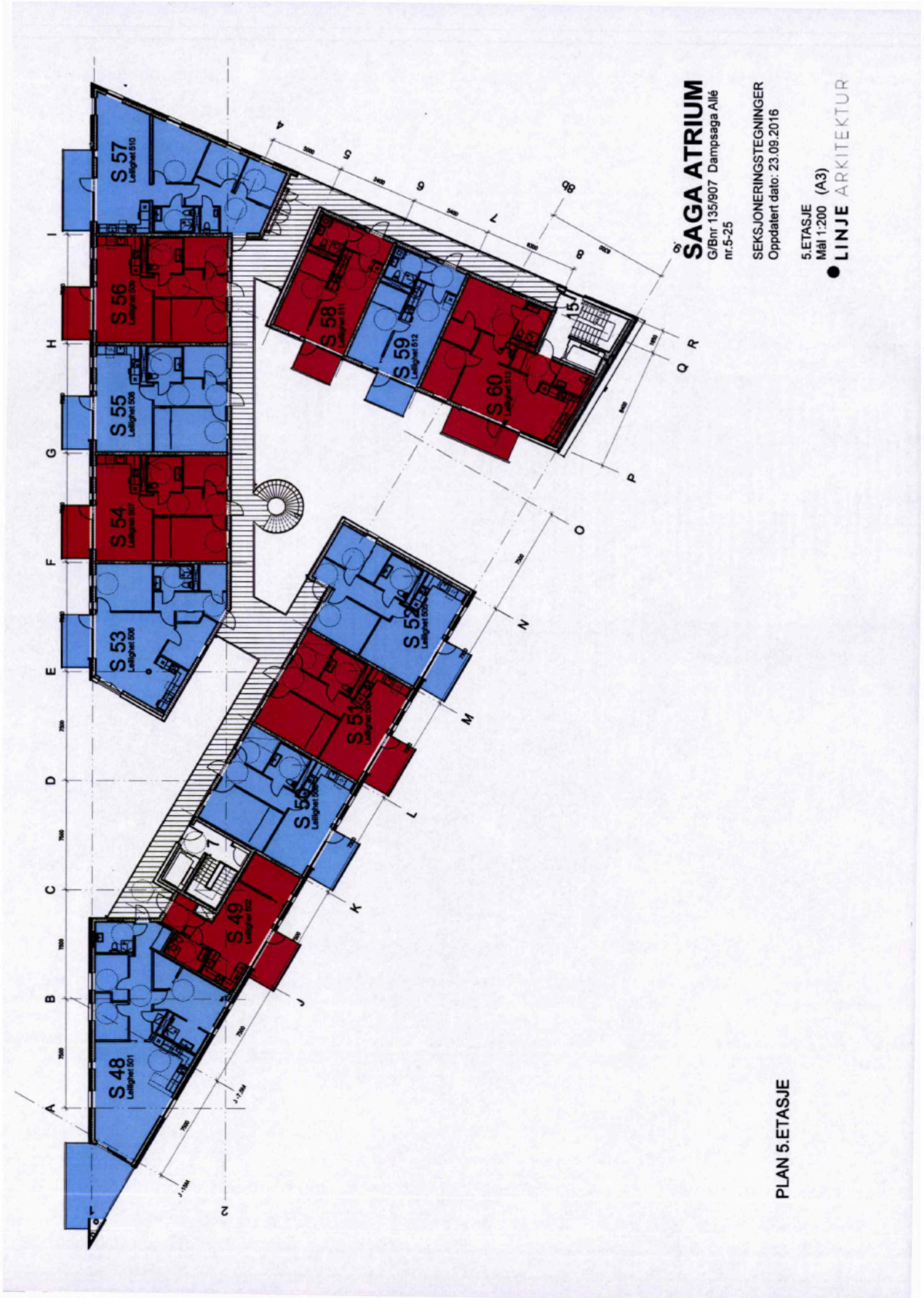

Koordinatliste
AS BUILT september 2016
JBU / ØM FJELD
Saga Atrium
SITUASJONSPLAN
LINJE ARKITEKTUR
135/36
135/792
135/744
135/848
135/1
o_PA1
o_PA2
o_F1
o_F2
o_F3
LP
LR
BFK
Bamsegangen
Snøhetta
gnr 135
bnr 907
Uteområder
Utkast / SITUASJON

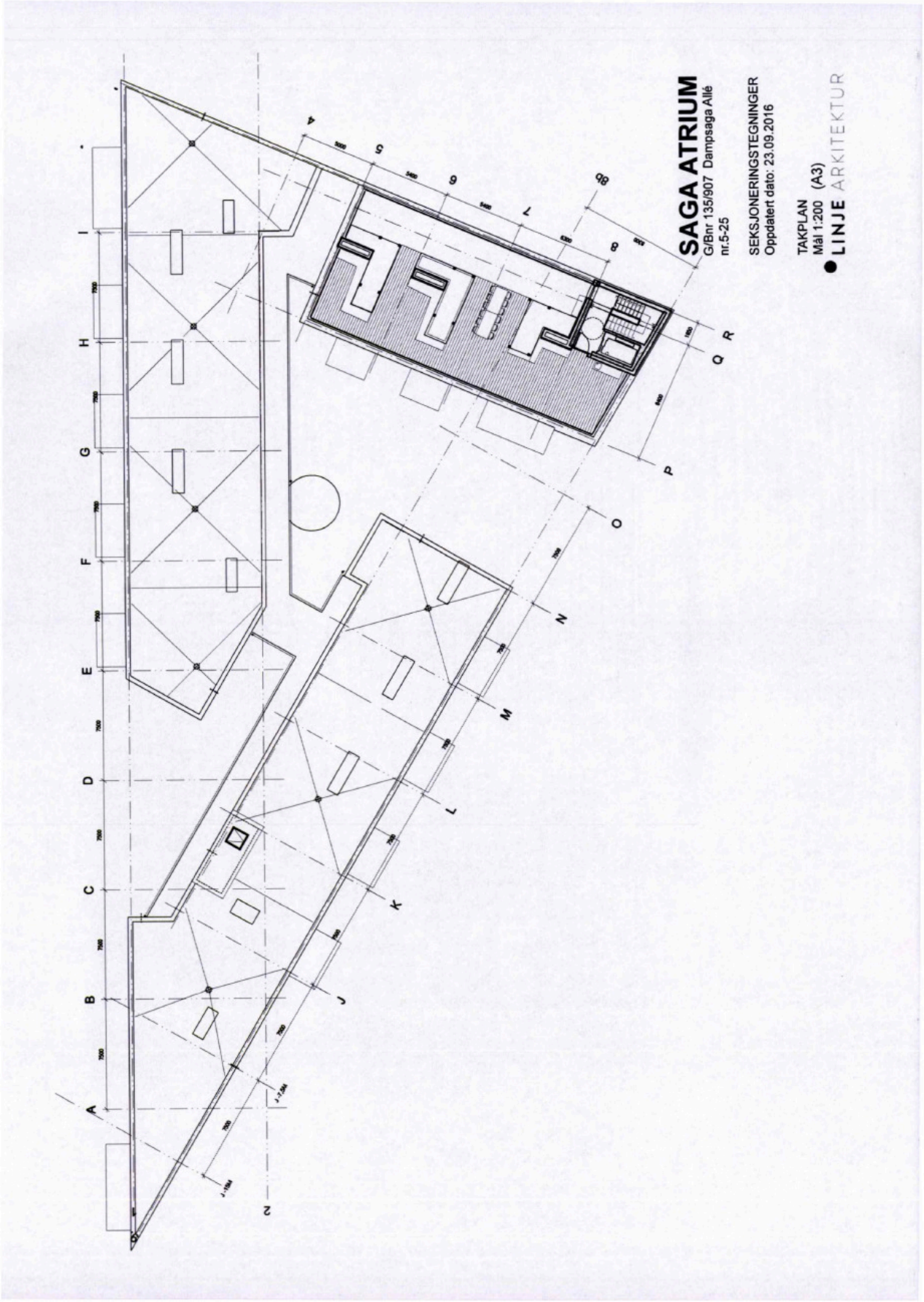

SAGA ATRIUM
Gnr/Bnr 135/907 Dampsaga Allé nr.5-25
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Oppdatert dato: 23.09.2016
1.ETASJE
Mål 1:200 (A3)
LINJE ARKITEKTUR
Uteareal for boliger i 1.etg. er utformet som oppbygde og fysisk avgrensede terrasser
PLAN 1. ETASJE

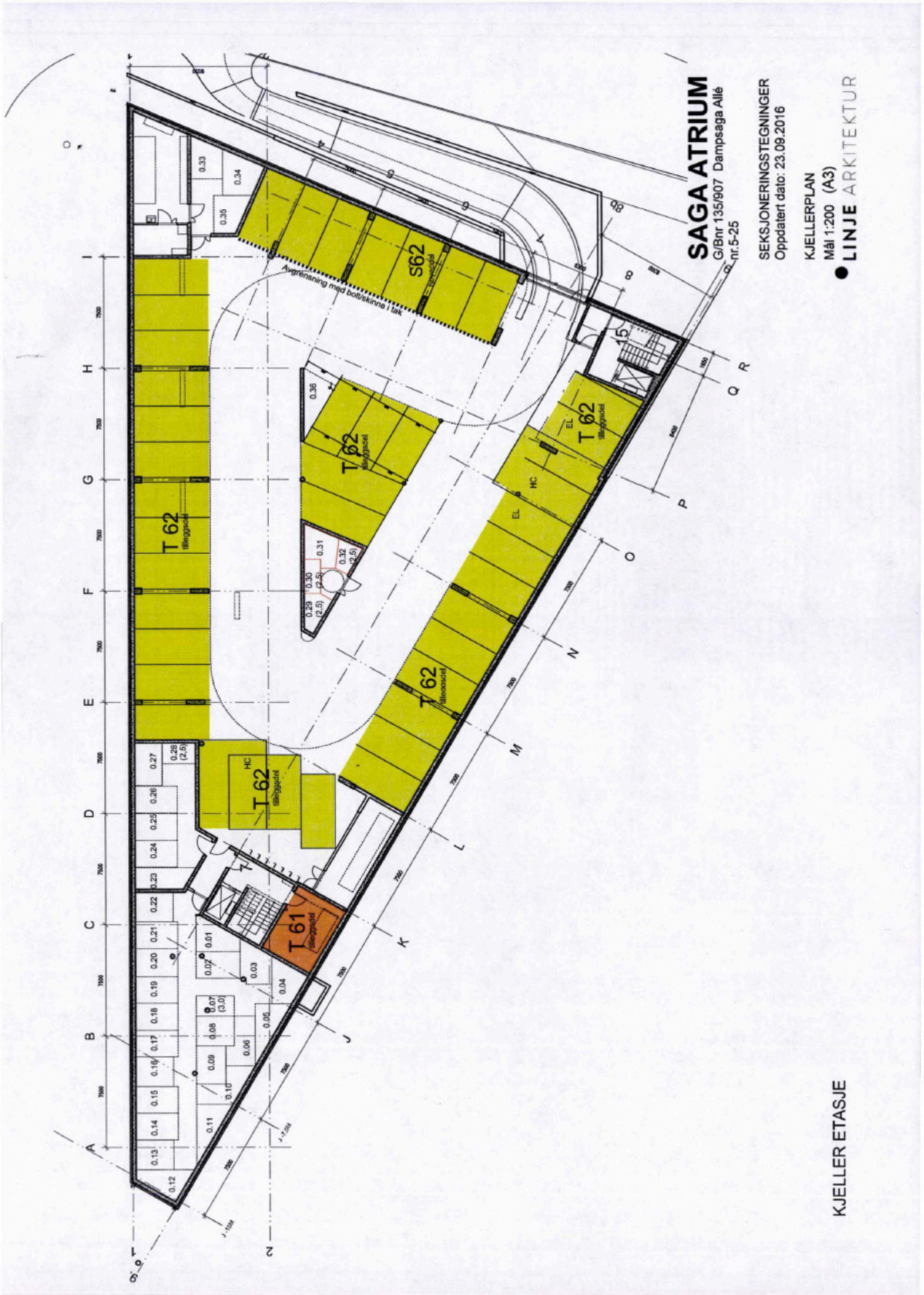

SAGA ATRIUM
G/Bnr 135/907 Dampsaga Allé nr.5-25
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Oppdatert dato: 23.09.2016
2.ETASJE
Mål 1:200 (A3)
LINJE ARKITEKTUR
PLAN 2.ETASJE
S9
S10
S11
S12
S13
S14
S15
S16
S17
S18
S19
S20
S21


SAGA ATRIUM
G/Bnr 135/907 Dampsaga Allé nr.5-25
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Oppdatert dato: 23.09.2016
3.ETASJE
Mål 1:200 (A3)
LINJE ARKITEKTUR
PLAN 3.ETASJE
S22
S23
S24
S25
S26
S27
S28
S29
S30
S31
S32
S33
S34


SAGA ATRIUM
G/Bnr 135/907 Dampsaga Allé nr.5-25
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Oppdatert dato: 23.09.2016
4.ETASJE
Mål 1:200 (A3)
LINJE ARKITEKTUR
PLAN 4.ETASJE
S35
S36
S37
S38
S39
S40
S41
S42
S43
S44
S45
S46
S47


SAGA ATRIUM
G/Bnr 135/907 Dampsaga Allé nr.5-25
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Oppdatert dato: 23.09.2016
5.ETASJE
Mål 1:200 (A3)
LINJE ARKITEKTUR
PLAN 5.ETASJE
S 48
S 49
S 50
S 51
S 52
S 53
S 54
S 55
S 56
S 57
S 58
S 59
S 60


SAGA ATRIUM
G/Bnr 135/907 Dampsaga Allé nr.5-25
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Oppdatert dato: 23.09.2016
TAKPLAN
Mål 1:200 (A3)
LINJE ARKITEKTUR


SAGA ATRIUM
G/Bnr 135/907 Dampsaga Allé nr.5-25
SEKSJONERINGSTEGNINGER
Oppdatert dato: 23.09.2016
KJELLERPLAN
Mål 1:200 (A3)
LINJE ARKITEKTUR
KJELLER ETASJE
Avgrensning med bolt/skinne i tak
S62
T 62
T 61
HC
EL

Doknr: 815513 Tinglyst: 11.10.2007
STATENS KARTVERK

UTBYGGINGSAVTALE FOR OMRÅDET "DAMPSAGA SØR" PÅ JESSHEIM

MELLOM
ULLENSAKER KOMMUNE
OG

"ULLENSAKER DAMPSAG & HØVLERI EIENDOM A/S OG ROM EIENDOM A/S"

1. FORMÅL

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

2. GRUNNLAG FOR AVTALEN

2.1 Eiendom

Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging og utvikling av eiendommene gnr. 135, bnr 849, del av gnr 135 bnr 515 og del av gnr 135 bnr 36 med tilhørende trafikkområder og friområde innenfor Dampsaga Sør utbyggingsområde (heretter benevnt "området") i Ullensaker kommune.
Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen.

2.2 Områder som omfattes av utbyggingsavtalen

Området skal utvikles i henhold til godkjent reguleringsplan for Dampsaga Sør med bestemmelser vedtatt 11.06.07, heretter kalt reguleringsplan.
Utbygging skal til enhver tid holde seg innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan.
Utbygger har påtatt seg ansvaret for de forpliktelser en slik utbygging innebærer. I henhold til dette inngår Ullensaker Dampsag Høvleri & Eiendom A/S og Rom Eiendom A/S utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

2.3 Definisjoner, forkortelser

For denne avtale gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven med forskrifter. Ullensaker kommune vil bli benevnt som "kommunen", mens Dampsaga Utvikling AS vil bli benevnt som "utbygger".
Utbygger og kommunen utgjør avtalens parter.

2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan overdra sine rettigheter og plikter i henhold til utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar, skriftlig aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av området. Kopi av skriftlig aksept sendes Ullensaker kommune v/PET stab.

2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalen

Partene skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføringen av denne avtale.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av denne avtalen. Dersom kommunen likevel blir pålagt ansvar for skade eller ulempe som følge av den virksomhet som utbygger utøver, skal kommunen varsle utbygger. Utbygger plikter å refundere kommunen det beløp som kommunen eventuelt måtte ha betalt i erstatning.

2.6 Universell utforming

Utbygger skal legge til rette for god tilgjengelighet etter prinsippene om universell utforming for bevegelseshemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer, friarealer og trafikkområder.
Ullensaker kommune kan bistå med veiledning i hvordan dette kan etterkommes. Utbygger er selv ansvarlig for å ta kontakt med kommunen for råd og veiledning, dersom det er behov for dette.

3. BEBYGGELSEN

3.1 Tidspunkt for utbygging

På utbyggingsområdet kan det bygges inntil 650 boenheter.
2006-2007 kan det bygges inntil 100 boenheter
2008-2011 kan det bygges inntil 250 boenheter.
2012-2015 kan det bygges inntil 300 boenheter.

Ved en utbyggingstakt som skissert over anser kommunen det overveiende sannsynlig at tilhørende skole vil ha tilstrekkelig kapasitet. Det påligger imidlertid utbygger å dokumentere tilstrekkelig barnehagetilbud, skolekapasitet, vann og avløpsanlegg og tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen før igangsettingstillatelse for boligbygging gis.

3.2 Krav til utbyggingen

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til.

25% av boligene skal bygges med livsløpsstandard som innebærer at boligene skal kunne brukes i alle faser av livet.
10 % av boligene skal bygges som rimelige boliger for ungdom (18-35 år) i etableringsfasen.
Boligene planlegges som selveide botilbud tilpasset Husbankens krav.
Kommunen har forkjøpsrett, eventuelt tilvisningsrett for inntil 30 av disse boligene.
Kommunen skal ved oppstart av prosjektet ha mottatt tilstrekkelig opplysninger om

leilighetenes utforming og pris slik at alle nødvendige vedtak kan fattes. Avtale om hvor mange boenheter kommunen eventuelt skal kjøpe/tilvise, inngås ved utbygging av det enkelte delfelt og prospekt og prisliste for boligene foreligger. Kommunen må innen 8 uker etter oversendelse av disse, meddele utbygger om og eventuelt hvor mange boliger kommunen ønsker å kjøpe/tilvise.

Utbygger er inneforstått med at hvis det bygges færre boliger de enkelte år enn det denne avtalen åpner for i punkt 3.1, kan dette føre til at andre boligprosjekter i kommunen realiseres tidligere enn de ellers ville gjort.

3.3 Rapportering

Utbygger skal innen 1. juni hvert år, inntil avsluttet utbygging, rapportere til kommunen om antall igangsatte og ferdigstilte boliger inneværende år og planlagt igangsatte boliger kommende år og status i forhold til de plikter som påhviler utbygger etter denne avtalen.

4. BARNEHAGE

Innenfor reguleringsplan, område benevnt BFK2 skal det anlegges barnehage med mulighet til å drive med minimum 4 avdelinger.

Utbygger tar initiativ og sørger for at det legges til rette for at barnehage etableres på tomta.

Kommunen kan være behjelpelig med å formidle kontakt med utbyggere av barnehage og evt bistå med råd og veiledning under planleggingen av barnehagen.

5. FRIOMRÅDE

Område benevnt F1A og F1B opparbeides i samsvar med reguleringsplan og godkjent bebyggelsesplan. Detaljerte planer for friområdet skal godkjennes av kommunen. Når områdene er ferdig opparbeidet overføres dette vederlagsfritt til kommunen. Utbygger sørger for overskjøting av eiendommen(e) til kommunen.

6. ANSVARSFORDELING

6.1.1 Ansvar for opparbeiding og gjennomføring av tekniske anlegg og friområder

Utbygger er ansvarlig for bygging av alle tekniske anlegg (det vil si veier, vann- og avløpsanlegg, kabelanlegg og gjerde, grøft og voll/støyskjerm mot jernbanen.) og friområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplan.
Tiltak knyttet til jernbanen skal være i henhold til Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Utbygger sørger for de nødvendige godkjenninger fra Jernbaneverket for disse tiltak.

6.1.2 Utbygger prosjekterer og bygger en passasje for kryssing av jernbanen. Utbygger bidrar med 5 mill kr vedr. prosjektering og bygging av passasjen.
Kommunen forplikter seg til å søke å utløse eventuelle offentlige midler fra stat/fylke til prosjektet. Kommunen tilbyr med forbehold om Herredsstyrets vedtak og at ordningen i hht regelverket fortsatt kan benyttes, at man benytter anleggsbidragsmodellen i forbindelse med utbygging av infrastruktur. Partene inngår eventuelt egen avtale om dette.

6.2 Tilgang til grunn for veier, vann- og avløpsledninger og øvrig teknisk anlegg

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av veier, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg. Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem, kan kommunen forestå ekspropriasjon i henhold til plan- og bygningsloven kapittel VIII, av nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av reguleringsplan. Samtidig skal kommunen søke å fremskaffe forhåndstiltredelse slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon.

Kostnadene ved eventuell ekspropriasjon dekkes av utbygger.
Rettigheter for fremføring av veier, samt til fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

7. VEIANLEGG

7.1 Prosjektering og utbygging

Utbygger er ansvarlig for planlegging og prosjektering samt innhenting av alle nødvendige godkjenninger for alle veianlegg som han har ansvar for i henhold til denne avtalen, samt gjennomføre utbyggingen av disse.

Utbygger utarbeider forslag til skiltplan for hele området. Statens Vegvesen godkjenner forslag til skiltplan.
Utbygger utarbeider forslag til fartsreduserende tiltak på T1 som sendes kommunen og Statens Vegvesen. Forslag til fartsreduserende tiltak på T1 må foreligge før det gis brukstillatelse på BFK2 og/eller BFK3.
Ved behov har utbygger ansvaret for å opparbeide fartsreduserende tiltak på T1 inntil kommunen har overtatt den.

7.2 Standard

Veianlegg skal utformes og utføres i hht de standarder som angis i reguleringsplanen med bestemmelser. Tekniske planer for veianlegg skal godkjennes av kommunen og Statens Vegvesen før byggingen starter.

7.3 Tidsrammer

Reguleringsplanen inneholder bestemmelser om tidsrammer for veganleggene.
Utbygger kaller inn til driftsklarbefaring når han finner det aktuelt. På driftsklarbefaring skal utbygger dokumentere at byggeplaner er fulgt ved dokumentasjon av utførte høyder av alle lag over traubunn, materialprøver osv.

Vei benevnt T1 og T2 benyttes som anleggsvei. Vei benevnt T3 skal ikke benyttes som anleggsvei.

7.4 Veianlegg for offentlig overtagelse

Kommunen overtar de veianlegg som er regulert til "offentlig trafikkområde" og som ikke skal overtas av Statens Vegvesen. Kommunen overtar veganleggene benevnt som T1 og GS1.
Eiendomsforhold og rettigheter til T4 og T5 er regulert i egen avtale mellom Rom Eiendomsutvikling og Jernbaneverket. Utbygger har ansvaret for bygging og vedlikehold av støyvoller, gjerder og støyskjermer innenfor T4 og T5.
T3 er allerede eid av kommunen.
Nevnte veianlegg, inklusive veigrunnen, overdras vederlagsfritt.

T1 overtas når hele området (BFK1 – BFK3) er ferdig utbygd.
GS1 overtas samtidig som overtakelse av T1.
Passasje for kryssing av jernbanen overtas når den er ferdig bygget og godkjent.

Utbygger har drifts- og vedlikeholdsansvar for nytt veianlegg til kommunen har overtatt det.
Vilkår for overtagelse:

- Overtagelsesforretning er avholdt og påviste feil og mangler er utbedret. Dokumentasjon sendes kommunen.
- Utbygger fradeler og overskjøter veigrunnen. Arealene som skal overtas skal være sammenføyd til ett bruksnummer. Deling og/eller sammenføyning av arealer, samt overskjøting bekostes av utbygger.

Overtagelse skal skje i samsvar med prinsippene i NS 8405 – Norsk bygge- og anleggskontrakt.

7.5 Overlevering

Utbygger overleverer anlegget vederlagsfritt til kommunen når alle arbeidene er utført i henhold til denne avtale og NS 8405.

Overlevering skal finne sted etter en besiktigelse, på bar mark, etter skriftlig forvarsel på 2 uker. Ved overtakelsen skal avtalepartene i fellesskap undertegne overleveringsprotokollen.

7.6 Dokumentasjon

Utbygger skal innen 3 måneder etter at anlegget er overlevert til kommunen oversende følgende dokumentasjon til kommunen:

- ferdigtegninger i A3-format 4 stk
- digitale data. SOSI-filer med temakoder 1 stk

Dokumentasjonen skal være i henhold til gjeldende håndbøker og standarder.
Utbygger bærer alle kostnadene knyttet til dette arbeidet.

7.7 Ansvar etter overlevering

Utbygger forplikter seg til i en periode på 3 år etter at overlevering til kommunen har funnet sted, uten omkostninger for kommunen, å rette feil eller utbedre skader som skyldes feil utførelse av anlegget. Dette gjelder også erosjon med slamming av grøfter og kummer.

8. VANN, AVLØP OG RENOVASJON

8.1 Vann og avløpsanlegg

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering, bygging og bekosting av alle tekniske anlegg som skal betjene bebyggelsen frem til kommunens (VAR-enheten) anviste tilkoblingspunkt på det offentlig V/A-nettet.

8.2 Standard

Planlegging, prosjektering og bygging skal skje i samsvar med bestemmelsene i kommunens VA-norm. Anleggene skal bygges i henhold til eventuell overordnet rammeplan/hovedplan for feltet og i henhold til detaljplaner for utførelsen.
Rammeplan/hovedplan og detaljplaner skal godkjennes av kommunen før bygging starter.

8.3 Tidsrammer

Tidsrammer for bygging av vann- og avløpsanlegg fremgår av reguleringsplanens bestemmelser.
Vilkår for driftsklart vann- og avløpsanlegg:

- Alle deler av nettet er bygd
- Mindre feil/mangler/restarbeider som ikke har betydning for nettets funksjon og for miljø og sikkerhet kan aksepteres å bli utbedret/utført senere, men før anleggene overtas.
- Rapport fra tetthetsprøving og TV-inspeksjon av avløpsledninger og trykkprøving og desinfisering av vannledninger er godkjent.
- Vannledninger med dimensjon større eller lik 100 med mer er renset med renseplugger, øvrige vannledninger er spylt. Rapport fra trykkprøving av og desinfeksjon av vannledninger er levert og godkjent.

Dokumentasjon sendes samlet til kommunen.

Anleggene ferdigstilles i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplan. Det skal holdes egen ferdigbefaring. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til ferdigbefaring. Eventuelle feil/mangler som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen en fastsatt frist og før anleggene overtas.

8.4 Vann og avløpsanlegg for offentlig overtagelse

I forbindelse med godkjenning av rammeplan/detaljplaner klargjøres hvilke anlegg som skal overtas av kommunen. De anlegg som defineres som hovedanlegg for vann- og avløp kan overtas av kommunen. VA-anlegg overtas vederlagsfritt.

Vilkår for overtagelse:

- Ferdigbefaring er holdt og alle feil/mangler/restarbeider som er notert ved driftsbefaring/ferdigbefaring er utbedret.
- Kommunens rettigheter til å ha ledningsanlegg liggende på privat eiendom er sikret ved at kommunens standarderklæring er underskrevet av alle hjemmelshavere til de respektive eiendommene og tinglyst.
- Det foreligger ferdigtegninger og data for registrering av ledningsanlegget til kommunens databaserte ledningskartverk.

8.5 Ansvar etter overlevering

Utbygger forplikter seg til i en periode på 3 år etter at overlevering til kommunen har funnet sted, uten omkostninger for kommunen, å rette feil eller utbedre skader som skyldes feil utførelse av anlegget.

8.6 Renovasjon

Utbygger må legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

9. OPPRETTELSE AV SAMEIE/VELFORENING FOR DRIFT AV FELLESOMRÅDER, LEKEPLASSER MV

Kommunen skal ikke påføres kostnader med etablering eller drift av fellesområder, uteområder og lekeplasser.
Utbygger er ansvarlig for at det ved salg av boligene er etablert en passende organisasjonsform som for eksempel en/flere sameie, velforening evt borettslag. Beboerne vil gjennom en slik organisering eie og forvalte alle arealer som er satt av til fellesområder og lekeplasser.
Utbygger sørger for å tinglyse pliktig medlemskap i sameiet/velforeningen på samtlige gnr/bnr eller eierseksjoner som er bebygd eller som kan bebygges.

Utbygger sørger for å innkreve et beløp fra fremtidig hjemmelshaver for hver boenhet som overdras første gang. Beløp pr. boenhet skal ikke være mindre enn kr. 4000,-. Beløpet skal gjøre det mulig å etablere drift/vedlikehold av slike arealer. Beløpet settes inn på konto i sameiets navn.
Beboerne er deretter ansvarlig for å dekke de årlige felles utgifter i så henseende med et årlig beløp.
Sameiet/velforeningen skal forestå drift og vedlikehold av tekniske og grønne anlegg som ikke overtas av kommunen.

Dette punktet gjelder ikke areal som avsettes til barnehage.

10. TILKNYTNINGSGEBYR

Det skal beregnes tilknytningsgebyr etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for vann og avløp, for bebyggelsen i området.

11. REFUSJON

Denne avtalen inneholder ingen begrensninger i utbyggers rett etter plan- og bygningslovens kap. IX til å kreve refusjon av sine investeringer hos andre i refusjonsberettigede tiltak for vei, erverv av veigrunn og vann- og avløp mv.

12. IKRAFTTREDELSE
Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Ullensaker Herredsstyre og undertegnet av begge part.

13. TINGLYSING
Kommunen kan tinglyse avtalen på de gnr/bnr som fremgår av avtalens punkt 2.1.
Utbygger dekker kostnadene til tinglysing.
Utbygger skal når utbyggingen er avsluttet sende en skriftlig redegjørelse til kommunen hvor det fremgår at hans forpliktelser etter denne avtalen er oppfylt, og samtidig også påpeke eventuell manglende oppfølging fra kommunens side. Når partene er enige om at begge har oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, skal kommunen sørge for at avtalen slettes fra grunnboken.

14. FORHOLDET TIL KONSESJON
Denne avtalen innebærer ingen endringer i forhold til vilkårene for konsesjon etter lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

15. KUNNGJØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN
Forslag til utbyggingsavtale skal kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn. Vedtatt avtale kunngjøres. Utbygger dekker utgiftene til alle kunngjøringer.

16. OPPLYSNINGSPLIKT
Utbygger plikter å opplyse alle kjøpere/leietakere/interessenter om utbyggingsavtalen, samt reguleringsplan med bestemmelser før avtale om kjøp/leie sluttes.

Avtalen er undertegnet i 5 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og to til bruk ved tinglysing..

Jessheim, den 23. juli 2007

Ullensaker Dampsag & Høvleri Eiendom A/S
Org. nr. 916 993 315

Signatur

Ullensaker kommune
Org. nr. 933 649 768

Arne Bruknapp
rådmann

Rom Eiendom A/S
Org nr. 980 374 505

Signatur

Ullensaker kommune
Ordfører

Hei.
Den avsatt på planen
sør for algarheimvn.
er med mulig for
trafikkal regulering.

849 > kommer inn på vn.
til gammelt politi/lager
to i samlaven.

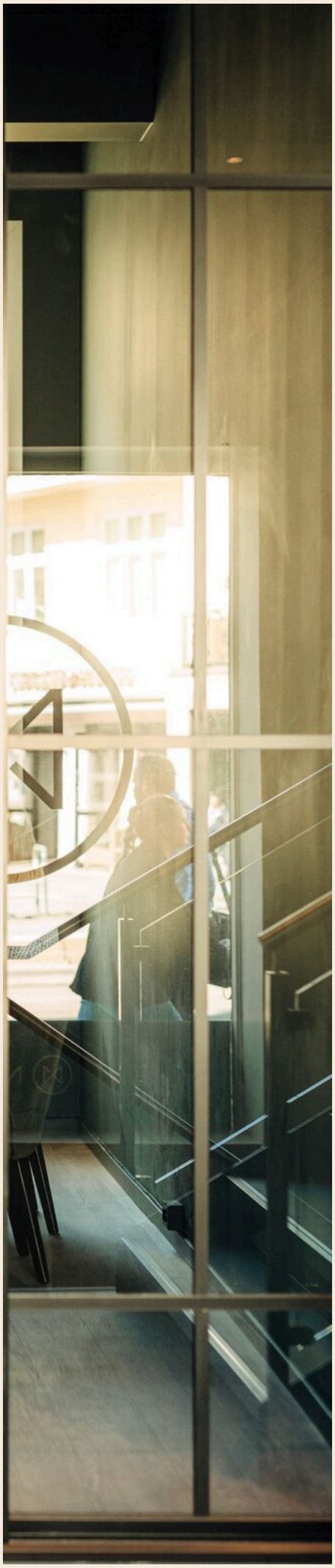
Det vesentlige er avgrensing
mot nord hvorvidt denne
skal beholdes som helhet
eller deles opp i mulig bruk
saftervilde deler, mulig bruk
i hht. reguleringsplan.

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0077/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dampsaga allé 15 2053 JESSHEIM
Matrikkel: Gnr 135, bnr 907, snr 43 (ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Petter Christophersen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
a.christophersen@nordvikbolig.no
918 69 050